



# **SIEDLUNGSRAHMENKONZEPT 2030 WOHNEN UND GEWERBE**



# Impressum

## **SIEDLUNGSRAHMENKONZEPT 2030 WOHNEN UND GEWERBE**



AHNATAL · BAUNATAL · CALDEN · FULDABRÜCK · FULDATAL · KAUFUNGEN · KASSEL  
LANDKREIS KASSEL · LOHFELDEN · NIESTETAL · SCHAUENBURG · VELLMAR

Zweckverband Raum Kassel  
Ständeplatz 17  
34117 Kassel

[www.zrk-kassel.de](http://www.zrk-kassel.de)  
Tel. 0561 – 10970-0  
Fax 0561 – 10970-35  
[info@zrk-kassel.de](mailto:info@zrk-kassel.de)

Stand: März 2021

Redaktion:  
Geschäftsstelle des ZRK  
Dipl.-Ing. Kai Georg Bachmann  
Dr.-Ing. Christina Grebe  
Dr. rer. pol. Christoph Haller  
M. Sc. Nadine Schäfer

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

# Inhaltsverzeichnis

	Impressum	2
	Inhaltsverzeichnis	3
	Verzeichnisse	4
	Vorwort	5
<b>1.</b>	Einführung	6
<b>2.</b>	Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung im ZRK-Gebie	8
2.1	Räumliche und demografische Entwicklungstrends	9
2.1.1	Bestandsentwicklung und Siedlungserweiterung	9
2.1.2	Demografische Entwicklung	10
2.2	Künftige Wohnsiedlungsentwicklung	12
2.3	Künftige Gewerbeflächenentwicklung	18
<b>3.</b>	Leitziele und Strategien der künftigen Siedlungsentwicklung	21
3.1	Flächen schonend entwickeln	23
3.1.1	Innen- vor Außenentwicklung	24
3.1.2	Nachverdichtung	25
3.1.3	Einhaltung definierter Mindestdichtewerte	25
3.2	Natürliche Ressourcen sichern	26
3.2.1	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	26
3.2.2	Gezielte Nutzung erneuerbarer Energien	28
3.2.3	Entwicklung und Erhaltung von Erholungsräumen	30
3.3	Vorhandene Infrastrukturen stärken	31
3.3.1	Stärkung zentraler Versorgungsbereiche	31
3.3.2	Nutzung bestehender Einrichtungen	31
3.3.3	Entwicklung entlang von Verkehrsinfrastrukturen	32
3.4	Funktionen mischen	33
3.4.1	Nutzungsvielfalt	33
3.4.2	Differenzierte Bau- und Wohnformen	33
3.4.3	Kurze Wege	34
<b>4.</b>	Hinweise und Empfehlungen für die Bauleitplanung	36
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung	37
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	38

# Verzeichnisse

Tabelle 1	Entwicklungspotenziale für Wohnnutzung im Bestand in den ZRK-Kommunen	13
Tabelle 2	Erweiterungspotenziale für Wohnnutzung in den ZRK-Kommunen	14
Abbildung 1	Handlungsfelder der Siedlungsentwicklung im SRK 2030	9
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung im ZRK in den Jahren 2007-2019	10
Abbildung 3	Anzahl Wohnungsfertigstellungen im ZRK-Gebiet in den Jahren 2014-2019	12
Abbildung 4	Mengengerüste und Binnenverhältnis von Entwicklungspotenzialen und Erweiterungsflächen für Wohnnutzung im ZRK-Gebiet	16
Abbildung 5	Leitziele und Strategien der Siedlungsentwicklung - Überblick	22
Abbildung 6	Trends der Siedlungsflächenentwicklung in Deutschland (West) seit 1960	23
Abbildung 7	Klimafunktionskarte des ZRK	27
Abbildung 8	Erneuerbare Energien: Anteile in den Sektoren Strom, Wärme, Verkehr in Deutschland 2019	28
Abbildung 9	Entwicklung regenerativ erzeugter Strommengen in Nordhessen	29
Alle Abbildungen ohne Quellenangaben sind durch den ZRK erstellt.		
Bildquellenangaben (wenn nicht eigene des ZRK)		
	© netsay - stock.adobe.com	19
	© Thaut Images - stock.adobe.com	28
	© ghazii - stock.adobe.com	35

# Vorwort

## Zukunft. Nachhaltig. Gestalten.

Beginnend mit der deutschen Wiedervereinigung konnte die Region Kassel die Lagegunst im Herzen Europas seit den 1990er Jahren zunehmend für eine dynamische und erfolgreiche Entwicklung des Ballungsraums nutzen.

Insbesondere in den letzten zehn Jahren nahm diese Entwicklung in der Mitte Deutschlands noch einmal deutlich an Fahrt auf. Die vom Ballungsraum Kassel ausgehende Positiventwicklung wirkt sich inzwischen bis in ländliche Regionen Nordhessens hinein aus.

Prognosen zu Wirtschaftskraft und Bevölkerungswachstum aus den 2000er Jahren in deren Einfluss das letzte Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2015) entstand, wurden im Verbandsgebiet deutlich übertroffen. Dieser Erfolg stellt die Verbandsgemeinschaft des ZRK heute vor neue Herausforderungen.

Konkurrenz unter den Verbandskommunen um Wohnbauflächenkontingente oder Gewerbeansiedlungen ist der Gewissheit gewichen, dass der Ballungsraum Kassel sich nur noch gemeinsam erfolgreich weiterentwickeln kann. Dabei wird auch der Blick über die Verbandsgrenzen in den gesamten Landkreis Kassel und die angrenzenden Kommunen hinein immer wichtiger.

Die Herausforderungen des Klimawandels, das Ausgestalten der Energiewende so regional wie möglich und die dabei unumgängliche Kopplung der Sektoren Verkehr, Wärme und Strom sind insbesondere für die Ansiedlung von Gewerbe und für das Schaffen von neuen Wohnbauflächen heute relevante Kriterien der Entwicklungs- und Bauleitplanung. Der Zweckverband Raum Kassel will daher proaktiv dafür Sorge tragen, dass solche Infrastrukturentwicklungen sich bereits heute an den Klimazielen von Bund, Land und Kommunen für 2050 orientieren.

Das vorliegende Siedlungsrahmenkonzept 2030 als Kommunalen Entwicklungsplan „Wohnen und Gewerbe“ ist ebenso eine verbindliche Leitlinie für gewerbliche und industrielle Entwicklungen im Raum Kassel, wie für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Flächen schonend entwickeln, natürliche Ressourcen sichern, vorhandene Infrastruktur stärken und dabei Funktionen mischen – diese vier Leitziele werden im vorliegenden Dokument ausführlich erörtert.

Nach einem intensiven Abstimmungs- und Dialogprozess mit allen Verbandskommunen hat die Verbandsversammlung das Siedlungsrahmenkonzept 2030 am 10.03.2021 verabschiedet.



Dipl.-Ing. Kai Georg Bachmann  
Verbandsdirektor



# 1.

## EINFÜHRUNG

Zu den Kernaufgaben des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) gehört die Erstellung eines kommunalen Entwicklungsplans für seine Mitgliedskommunen, der Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung definiert sowie Handlungsansätze und Empfehlungen für deren Umsetzung formuliert (vgl. § 4 Abs. 1 der Verbandssatzung). Diese Aufgabe wird mit der Erstellung und Fortschreibung des Siedlungsrahmenkonzepts (SRK) erfüllt.

Aufbauend auf verschiedenen, seit 1974 erarbeiteten Teilplänen der kommunalen Entwicklung hat sich seit 1994 das SRK als flexibles Steuerungsinstrument der Siedlungsentwicklung in der Region Kassel bewährt. Es unterstützt die Umsetzung gemeinsamer Ziele zur Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet und leistet dadurch einen Beitrag zum Interessenausgleich zwischen den Kommunen im ZRK. Als ein Baustein der gesamtkommunalen Entwicklungsplanung werden im SRK die Aussagen der anderen Entwicklungsplanungen des ZRK - des Verkehrsentwicklungsplans Region Kassel (VEP 2030), des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP Zentren) und des Landschaftsplans - aufgenommen und auf das Konzept zur Siedlungsentwicklung angewendet.

Die vorliegende Fortschreibung des SRK hat einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030. Der ZRK verfolgt dabei einen integrierten quantitativen und qualitativen Ansatz der kommunalen Entwicklungsplanung, der eine flächensparende und nachhaltige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Verbandsgebiet sicherstellt, die gesetzten Nachhaltigkeitsziele der Bundes- und Landesregierung unter Beachtung von Klimaschutz und Energiewende berücksichtigt und eine mit den Verbandsmitgliedern abgestimmte ausgewogene und dynamische Entwicklung der Region ermöglicht.

Mit dem vorliegenden SRK 2030 setzt der ZRK u.a. auch den Auftrag der Verbandsversammlung um, ein Konzept zu erarbeiten, wie auch großflächige Gewerbegebiete im Verbandsgebiet im Einvernehmen mit den jeweiligen Standortkommunen grundsätzlich interkommunal entwickelt, geplant und strukturiert werden können. Die Empfehlungen des Vorstandes, die Grundzüge des SRK 2030 gemeinsam für Wohnen und Gewerbe zu erarbeiten, werden somit aufgegriffen.

Die Neuerung des vorliegenden SRK 2030 gegenüber dem bisherigen Siedlungsrahmenkonzept besteht bei der Flächenpotenzialbetrachtung vor allem darin, dass die im SRK 2030 identifizierten Potenzialflächen der Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe) abweichend von der bislang gängigen Praxis nicht automatisch in den Flächennutzungsplan des ZRK übernommen werden. Vielmehr stellen diese Flächen einen Möglichkeitsraum der künftigen Entwicklung dar. Im Rahmen von FNP-Änderungsverfahren für jedes einzelne Vorhaben sollen die Leitziele und Strategien der Siedlungsentwicklung des SRK anhand eines detaillierten Kriterienrahmens überprüft werden, um ggf. eine Anpassung des Planungsvorhabens vorzunehmen. Dieser Kriterienrahmen orientiert sich an Leitzielen und Strategien der Siedlungsentwicklung, die im vorliegenden Konzept ausführlich erläutert werden und deren Operationalisierung durch den Vorstand und die Geschäftsstelle des ZRK in enger Abstimmung mit den Mitgliedskommunen für jeden einzelnen Planungsanlass individuell erfolgt.

Auf diese Weise erfolgt eine kontinuierliche Qualitätssicherung bei der Umsetzung der Planung. Weiterhin ist durch diesen Ansatz gewährleistet, dass die Gremien des ZRK, insbesondere die Verbandsversammlung, im Rahmen der Verfahrensführung jederzeit über die Flächenentwicklung entscheidend mitbestimmen.

Das SRK 2030 ist für die Mitgliedskommunen des ZRK selbstbindend und handlungsleitend für die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Region Kassel. Gleichzeitig bildet es aber auch den Handlungsrahmen für Marktakteure sowie die Politik und ist die Grundlage für weitere Kooperationen und Entwicklungen in der gesamten Region Kassel.



## 2.

# RAHMENBEDINGUNGEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM ZRK-GEBIET

# 2.1

## RÄUMLICHE UND DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGSTRENDS

Wie überall in Deutschland, sind auch in der Region Kassel die Ansprüche an die Raumnutzung einer dynamischen Veränderung unterworfen. Es ist daher wichtig, zukunftsorientiert zu planen. Die nachhaltige kommunale Entwicklungsplanung des ZRK möchte die sozialen und ökonomischen Ansprüche an den Raum mit dem Schutz von Natur und Klima in Einklang bringen.

Bei siedlungs- und infrastrukturellen Vorhaben in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Versorgung und Mobilität muss grundsätzlich auch über Standorte und Flächen sowie deren Nutzung und Zuordnung entschieden werden. Die hierbei notwendigen Entscheidungen über die Inanspruchnahme neuer Flächen oder die Umnutzung vorhandener Flächen haben erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden, sowie der Region. Es bestehen dabei vielfältige, miteinander konkurrierende Nutzungsansprüche, wie etwa:

- Siedlungsflächenerweiterung,
- Sicherung von Grün- und Freiflächen,
- Erholungsflächen,
- landwirtschaftlichen Flächen,
- Sicherung vorhandener Infrastrukturen und Qualitäten (z.B. Sport- und Erholungsräume, Verkehrsinfrastruktur, öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität),
- Ausbau der Stromversorgungsnetze,
- Stromtrassen,
- Ausbau erneuerbarer Energien (u.a. auch Errichtung von Windenergieanlagen),
- Straßenbauprojekte.

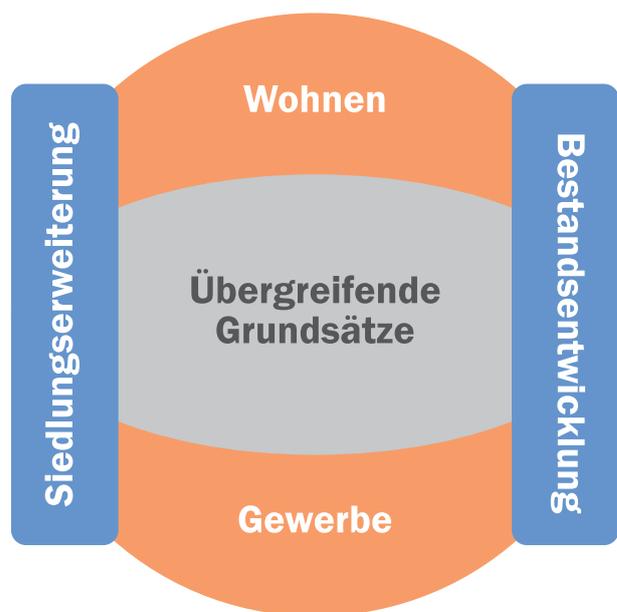
Die Nutzungsansprüche nehmen ständig zu und fordern zukunftsfähige Lösungsstrategien, gerade auch auf regionaler Ebene. Mehr denn je bedarf es einer vorsorgenden, fachübergreifenden und koordinierenden Planung zur Entwicklung des knappen Raumes. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und ökonomischen Ansprüche an den Raum mit seinen umweltrelevanten Funktionen in Einklang bringt. Sie stellt zugleich sicher, dass eine massive Beeinträchtigung der Umwelt nicht eintritt.

### 2.1.1

#### BESTANDSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSERWEITERUNG

Grundsätzlich geht es bei der Siedlungsentwicklung vor diesem Hintergrund immer um das Spannungsfeld zwischen der Bestandsentwicklung einerseits und der Siedlungserweiterung andererseits. Dies trifft zunächst sowohl auf Wohnnutzung als auch auf gewerbliche Flächen zu. Dementsprechend werden diesbezügliche Entwicklungsoptionen im vorliegenden SRK 2030 auch in ihrer Gesamtheit sowie hinsichtlich relevanter Schnittmengen und Synergieeffekte betrachtet.

■ Abbildung 1: Handlungsfelder der Siedlungsentwicklung im SRK 2030



Das Leitziel der Innenentwicklung (vgl. dazu auch Kapitel 3.1 des vorliegenden Konzepts) gilt grundsätzlich für Wohnsiedlungen und gewerbliche Nutzungen gleichermaßen.<sup>1</sup> Damit wird auch dem zunehmenden Wandel von der funktionalen Nutzungstrennung – Wohnen hier, Gewerbe und andere Nutzungen dort – hin zu Mischnutzungen Rechnung getragen. Gleichwohl sind Nutzungskonflikte nach Möglichkeit zu vermeiden und bei großflächigen gewerblichen Nutzungen kommt meist eine innerörtliche Flächeninanspruchnahme aufgrund der notwendigen baulichen Maße gar nicht infrage. Auch hinsichtlich der

<sup>1</sup> vgl. Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Strategien der Innenentwicklung. Lebendige und nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte in kleineren Städten und Gemeinden. Eine Arbeitshilfe. Bonn 2020.

Wohnnutzung zeigt sich in den vergangenen Jahren zunehmend, dass Bestandsentwicklung (z.B. durch Nachnutzung von Altbauten, Schließung von Baulücken oder Konversion im bestehenden Siedlungsgefüge) nicht mehr überall ausreicht, um die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen (vgl. Kapitel 2.2). Es sind maßvolle Siedlungserweiterungen nötig, die jedoch den Ansprüchen an nachhaltiges Bauen Rechnung tragen.

Vor diesem Hintergrund unterscheidet das vorliegende SRK sowohl bei Wohnsiedlungsflächen als auch bei gewerblichen Flächen grundsätzlich zwischen (innerörtlichen) Entwicklungspotenzialflächen und zusätzlichen Erweiterungspotenzialflächen (meist am Siedlungsrand). Die An- und Zuordnung von Siedlungserweiterungsflächen

ist dem ZRK gemäß den Vorgaben des Regionalplans Nordhessen als eigenständige Aufgabe zur verbandsinternen Abstimmung zugewiesen. Die Entwicklung innerörtlicher Flächenpotenziale verfolgt der ZRK seit Jahrzehnten durch regelmäßige Erhebungen und Kartierungen von Baulücken und anderen Potenzialflächen in enger Abstimmung mit den Kommunen.

## 2.1.2

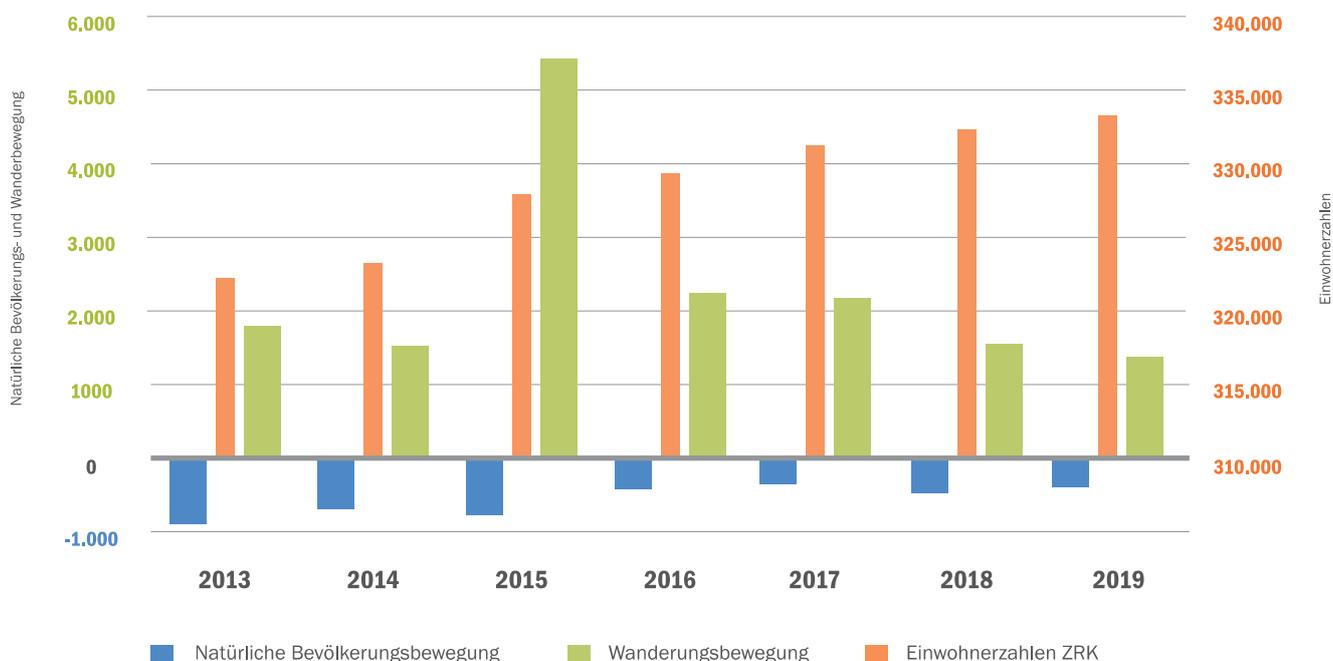
### DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Im SRK 2015 (beschlossen im Jahr 2005) wurde für das ZRK-Gebiet eine Einwohnerzahl zwischen 308.000 und 317.500 prognostiziert.<sup>2</sup> Die tatsächliche Einwohnerzahl lag jedoch im Jahr 2015 bei knapp 328.000 Personen

und erhöhte sich bis Ende 2019 auf über 333.000 Menschen.<sup>3</sup> Die aufgezeigte rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Verbandsgebiet trat somit nicht ein. Entsprechend spiegelt sich dieser Trend auch bei der Entwicklung der Haushaltszahlen in ähnlicher Form wider.

Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die positiven Wanderungssalden zurückzuführen, worin sich u.a. auch die Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung niederschla-

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im ZRK-Gebiet 2013 - 2019<sup>4</sup>



<sup>2</sup> Zweckverband Raum Kassel: Siedlungsrahmenkonzept 2015. Kassel 2006, S. 15

<sup>3</sup> Zahlen des Hessischen Statistischen Landesamtes (HSL; Hessische Gemeindestatistik, Basis Zensus 2011)

<sup>4</sup> Auf Basis von Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes

gen. Hauptmotor für das Bevölkerungswachstum sind jedoch Zuzüge in die Stadt Kassel durch Studierende und andere Haushalte.<sup>5</sup> Hier zeigt sich die zunehmende Attraktivität des prosperierenden Oberzentrums. Auch die Umlandgemeinden verzeichnen tendenziell eine Zunahme ihrer Bevölkerung. Nahezu alle Kommunen im Verbandsgebiet konnten ihre Einwohnerzahlen auf dem Niveau von 2005 halten oder geringfügig steigern.<sup>6</sup> Hier zeigen sich sowohl eigene Entwicklungsimpulse als auch ein Ausweichen bestimmter Haushalte aus der Stadt Kassel aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage in das Umland.<sup>7</sup> Entscheidend dafür sind nicht zuletzt die attraktiven ÖPNV-Angebote in der Region Kassel durch Straßenbahn-, RegioTram- und Regionalbahnverkehr direkt aus der Kasseler Innenstadt in die Ortszentren der Umlandgemeinden.

Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan Hessen 2000 prognostiziert für das Bundesland zwischen 2014 und 2030 einen Bevölkerungsanstieg von etwa 4,4%. Für das Oberzentrum Kassel wird eine Bevölkerungszunahme von 5,6 % prognostiziert. Dem steht eine deutlich schlechtere Prognose für die nordhessischen Landkreise gegenüber, die dazu führt, dass dem Regierungsbezirk insgesamt ein Rückgang von -1,6 % vorhergesagt wird. Das Hessische Statistische Landesamt (HSL) sagt ebenso von 2014 bis 2030 eine Bevölkerungszunahme für die Stadt Kassel (+3,9%) und eine Abnahme der Einwohnerzahlen im Landkreis Kassel voraus (-2,2%).

Für das gesamte Zweckverbandsgebiet prognostizieren die Hessen Agentur (2019) und die Bertelsmann Stiftung bis 2030 eine relativ stabile Bevölkerungszahl (Hessen Agentur +1%<sup>8</sup>; Bertelsmann Stiftung -1%<sup>9</sup>). In beiden Prognosen werden auch für die Zukunft insbesondere eine Zunahme für die Stadt Kassel und eine geringfügige Abnahme bei den restlichen Verbandskommunen vorausgesagt.

Bereits heute wird jedoch deutlich, dass sich die positive demografische und ökonomische Entwicklung des Oberzentrums Kassel auch in vielfacher Hinsicht auf die gesamte Region auswirkt. Im Zweckverbandsgebiet wird dies besonders deutlich. Insbesondere entlang der leistungsfähigen Strecken des schienengebundenen ÖPNV ist eine deutlich steigende Nachfrage nach Wohnraum

und nach gewerblichen Flächen zu verzeichnen. Orte, die im Einzugsbereich leistungsfähiger Regionalbahn- oder (Regio-) Tram-Strecken liegen, haben eine positive Entwicklungsperspektive, die sich auch in steigenden Siedlungsflächenbedarfen widerspiegelt.

Gerade auch ländlich geprägte Gemeinden und Ortsteile im näheren und weiteren Umkreis von Kassel sowie im Einzugsbereich der Mittelzentren können bei optimaler ÖPNV-Anbindung ihren Charakter als attraktive Wohn- und Arbeitsorte künftig noch stärker entfalten. Dabei wird es künftig darauf ankommen, dass diese Orte unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden: Eine schnelle Erreichbarkeit des Oberzentrums und der Mittelzentren ist ebenso wichtig wie eine tragfähige Nahversorgung mit Einzelhandel und anderen Infrastrukturen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit einem erkennbaren Trend zum Arbeiten im Home-Office (mit daraus ableitbaren erhöhten Bedarfen an lokalen Infrastrukturen aller Art) lassen sich aktuell noch nicht vollständig abschätzen.



5 Zweckverband Raum Kassel: Siedlungsrahmenkonzept 2015. Kassel 2006, S. 15

6 Die Einwohnerzahl der kreisangehörigen ZRK-Mitgliedskommunen stieg zwischen 2010 und 2019 von 131.212 auf 132.946 Personen. Das entspricht einem Plus von ca. 1,3 Prozent (Quelle: HSL).

7 Im gleichen Zeitraum stieg die Einwohnerzahl der Stadt Kassel von 195.530 auf 202.137 Personen, das entspricht einer Zunahme von ca. 3,4 Prozent (Quelle: HSL).

8 Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt; Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen-Agentur 2019

9 Datengrundlage: Statistische Ämter der Länder; ies; Deenst GmbH, eigene Berechnungen

# 2.2

## KÜNFTIGE WOHSIEDLUNGSENTWICKLUNG

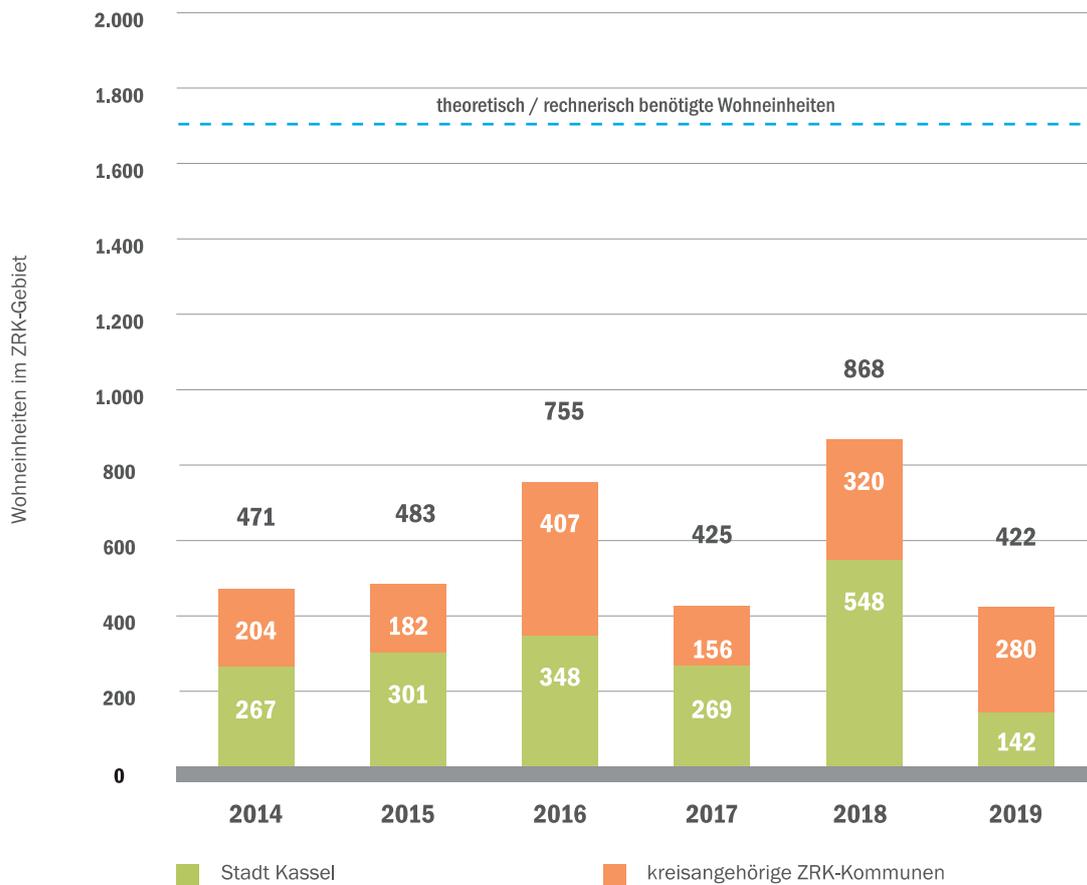
Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU, Darmstadt) hat 2018 für das Regierungspräsidium Kassel eine Prognose des Wohnungsbedarfs auf Gemeindeebene erstellt.<sup>10</sup> Grundlage dafür war die Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte auf Basis von Berechnungen des Hessischen Statistischen Landesamts und der Hessen-Agentur zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den hessischen Städten und Gemeinden.

Für das Gebiet des ZRK müssten laut dieser Prognose bis zum Jahr 2030 ca. 22.000 Wohnungen errichtet werden, um den Mehrbedarf an Wohnraum vollständig zu decken. Um dieser großen Herausforderung gerecht zu werden, hat die Verbandsversammlung des ZRK bereits im Jahr 2019 den Beschluss gefasst, die Siedlungsdichte zu erhöhen und einen Mindestdichtewert von 35 Wohneinheiten

ten pro Hektar bei neu zu schaffenden Wohnsiedlungen anzustreben. Ausgehend von diesem Dichtewert und dem Bedarf von ca. 22.000 Wohnungen ergibt sich ein theoretischer Flächenbedarf von ca. 633 Hektar, mit dessen Deckung sich im Folgenden beschäftigt wird.

Die Schaffung von ca. 22.000 Wohnungen bedeutet rein rechnerisch die Fertigstellung von ca. 1.700 Wohneinheiten (WE) pro Jahr im Zeitraum zwischen 2018 und 2030. Die Realität sieht jedoch bisher anders aus: Zwischen 2014 und 2019 wurden im Durchschnitt ca. 570 WE jährlich fertiggestellt (insgesamt ca. 3400 WE), davon knapp die Hälfte in der Stadt Kassel, deren rein rechnerischer Anteil (ausgehend von derzeitigen Einwohner- und Haushaltszahlen) jedoch theoretisch bei ca. zwei Drittel der fertiggestellten Wohnungen liegen müsste.

■ Abbildung 3: Anzahl der Wohnungsfertigstellungen im ZRK-Gebiet 2014 - 2019



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

10 Unveröffentlichte Berechnungen (auf Ebene der Gemeinden) für das Regierungspräsidium Kassel von 2018 auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte von 2016. Zusätzlich, jedoch auf der gleichen Datengrundlage basierend, legte das IWU für die Stadt Kassel im Juni 2019 eine eigene Wohnungsbedarfsprognose mit kleinräumigen Berechnungen auf Stadtteilebene vor, die für das vorliegende Konzept nicht berücksichtigt werden kann, da für die kreisangehörigen ZRK-Gemeinden keine vergleichbaren Prognosedaten zur Verfügung stehen.

Das Defizit zwischen steigender Nachfrage nach Wohnraum und der Anzahl fertiggestellter Wohnungen führt zu einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Kassel, der sich mehr und mehr auf die Umlandgemeinden auswirkt. In bestimmten Marktsegmenten kann die Wohnungsnachfrage nicht mehr hinreichend bedient werden, was dazu führt, dass eigentlich notwendige Umzüge (bspw. aufgrund zu geringer Wohnungsgröße) nicht stattfinden und somit die Umzugsketten, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich sind, ins Stocken geraten.

Zur Deckung der Wohnungsnachfrage stünden theoretisch zunächst freie Wohnbauflächen in den Ortslagen der ZRK-Mitgliedsgemeinden zur Verfügung. Diese innerörtlichen Potenzialflächen werden durch die ZRK-Geschäftsstelle in jährlichen Erhebungen dokumentiert. Innerhalb vorhandener Wohn- und Mischgebiete (gemäß FNP) gab es im Jahr 2019 in den Mitgliedsgemeinden über 327 ha Flächen, die grundsätzlich für eine ergänzende Bebauung geeignet wären. Diese Flächen lassen sich differenzieren in Flächen unter 1.500 m<sup>2</sup> Größe (insgesamt ca. 148 ha) und größeren Flächen (insgesamt ca. 179 ha), (vgl. Tabelle 1: Entwicklungspotenziale ZRK gesamt).

**Tabelle 1:**  
Entwicklungspotenziale für Wohnnutzung im Bestand in den ZRK-Kommunen

Stadt/Gemeinde	Entwicklungspotenziale (ha)	
	(W und M in FNP)	
	bis 1.500 m <sup>2</sup>	über 1.500 m <sup>2</sup>
Ahnatal	16,6	13,3
Baunatal	15,1	13,7
Calden	17,0	18,1
Fuldabrück	3,9	4,2
Fuldaatal	10,8	26,0
Kassel	43,1	59,9
Kaufungen	7,2	7,3
Lohfelden	6,1	1,7
Niestetal	9,3	9,4
Schauenburg	12,9	6,1
Vellmar	6,6	19,5
<b>ZRK gesamt (ha)</b>	<b>148,6</b>	<b>179,2</b>

Quelle: Eigene Erhebungen des ZRK in Abstimmung mit den Mitgliedsgemeinden.  
Stand: Oktober 2020

Vor dem Hintergrund des Leitziels der Innenentwicklung wird angestrebt, dass ein möglichst großer Anteil des vorhandenen Wohnraumbedarfs in den ZRK-Kommunen durch Nutzung dieser innerörtlichen Potenzialflächen befriedigt werden kann. Allerdings zeigt sich in der Praxis, dass nur ein Bruchteil dieser Flächen tatsächlich auch für Wohnungsbau zur Verfügung steht. Im Regelfall stehen die Verwertungsabsichten der Eigentümer einer kurzfristigen Nutzung entgegen – die Flächen können faktisch nicht im benötigten Umfang bebaut werden. Aktivierungsstrategien durch gezielte Ansprache der Eigentümer sowie Investitionsanreize führen zwar punktuell zu sichtbaren Erfolgen bei der Schließung von Baulücken oder zur Konversion von Flächen, die ihre ursprüngliche Nutzung verloren haben. Allerdings müssen dafür erhebliche zeitliche und personelle Ressourcen eingesetzt werden („Klinkenputzen“ bei den Grundstückseigentümern) und trotzdem reicht das zu generierende Aktivierungspotenzial längst nicht aus, um die tatsächlich existierende Nachfrage zu bedienen. Zudem ist im Rahmen der Innenentwicklung immer auch zu berücksichtigen, dass Frei- und Erholungsflächen in hinreichendem Maß gerade in den verdichtet bebauten Quartieren (Kernbereiche der Orts- und Stadtzentren) erhalten bleiben sollten, um die Lebensqualität nicht zu schmälern (siehe weiterführend Kapitel 3.2.3). Es ist deshalb auch städtebaulich nicht immer sinnvoll, jede nur erdenkliche innerörtliche Freifläche zu bebauen.

Vor diesem Hintergrund wird im Wohnungsmarktbericht der Stadt Kassel bereits 2017 betont, dass aufgrund künftig zu erwartender Wohnungsbedarfe neben der Innenentwicklung auch die Ausweisung neuer Bauflächen sowie die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen für Wohnungsbau nötig ist. Die Stadt Kassel selbst verfügt jedoch nur über wenige freie Flächen für den Wohnungsneubau: Mittelfristig wird davon ausgegangen, dass Neubaupotenziale im Umfang von ca. 2.500 Wohnungen nutzbar gemacht werden können – u.a. in den östlichen Stadtteilen. Langfristig stehen stadtwert Flächen für weitere ca. 2.100 Wohnungen zur Verfügung.<sup>11</sup> Hieraus ableitend ist von einem erhöhten Bedarf an Wohnraum in den Umlandgemeinden auszugehen, weil neben der sowieso bestehenden Nachfrage im suburbanen Raum auch noch Teile des in Kassel nicht zur Verfügung stehenden Bedarfs im Umland befriedigt werden müssen.

11 vgl. Magistrat der Stadt Kassel (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017. Kassel 2017, S. 12

Um ausreichende Flächenpotenziale vorhalten zu können sowie eine ökonomisch günstige und nachhaltige Flächenentwicklung zu sichern, wurden mit den Verbandsmitgliedern im Rahmen eines intensiven Dialogprozesses Gespräche über Potenzialflächen für eine Siedlungserweiterung geführt. In diesem Rahmen wurden auch Möglichkeiten und Grenzen von Qualitätskriterien/ Anforderungen an den Wohnungsneubau (z.B. Integration erneuerbarer Energien) erörtert (vgl. Kapitel 3).

Die Erweiterungspotenzialflächen sind kurz-, mittel- und langfristig in den Kommunen ergänzend zu den innerörtlichen Entwicklungspotenzialen für die Eigenentwicklung vorgesehen. Die Flächen wurden unter Berücksichtigung verschiedener Belange (z.B. Erschließung, Nahversorgung, Klima, etc.) und in Abstimmung mit der entsprechenden Kommune ausgewählt. Weiterhin wurden die Flächen einer ersten naturschutzrechtlichen Prüfung durch den ZRK unterzogen. Diese umfasste u.a. folgende Kriterien:

- Landwirtschaft (Bewertung der Bodenfunktionen)
- Naturschutz und geschützte Biotope
- Wasserschutz
- Denkmalschutz und Bodendenkmale Regionalplan Nordhessen (RPN 2009): Grünzüge, Vorrang Natur und Landschaft, Klima etc.
- Landschafts- und Ortsbild
- Luftleitbahnen, Kaltluftentstehung, etc.
- Landschaftsplanmaßnahmen
- Sonstiges

Im Gegensatz zu den Entwicklungspotenzialflächen sind die als Erweiterungspotenzial in Abstimmung mit den Kommunen identifizierten Flächen noch nicht mit einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan versehen. Um diese Flächen sukzessive entwickeln zu können, ist somit zunächst eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Dieses Verfahren wird vom ZRK unter Berücksichtigung der im vorliegenden Konzept enthaltenen Leitziele und Strategien (vgl. Kapitel 3) gemeinsam mit der Kommune durchgeführt (vgl. Kapitel 4.1), wenn der prognostizierte Bedarf an Wohnraum eintritt.

**Tabelle 2 :**  
Erweiterungspotenziale für Wohnnutzung in den ZRK-Kommunen

Stadt/Gemeinde	Erweiterungspotenziale (ha)		
	Priorität 1	Priorität 2	Priorität 3
Ahnatal	3,5	3,0	5,0
Baunatal	16,1	29,3	8,8
Calden	4,2	10,6	3,3
Fuldabrück	3,6	0,0	0,0
Fuldatal	0,0	11,0	10,0
Kassel	50,4	7,8	44,4
Kaufungen	11,0	13,9	13,7
Lohfelden	6,5	8,8	0,0
Niestetal	0,0	0,0	0,0
Schauenburg	9,3	10,8	3,1
Vellmar	5,3	6,0	5,7
<b>ZRK gesamt (ha)</b>	<b>109,9</b>	<b>101,2</b>	<b>94,0</b>

Quelle: Eigene Erhebungen des ZRK in Abstimmung mit den Mitgliedskommunen.  
Stand: Dezember 2019

Unter Betrachtung der unterschiedlichen Belange und der Entwicklungsabsichten der Kommune, wurden die Flächen unterschiedlichen Prioritätsstufen zugeordnet, die für unterschiedliche Entwicklungs- bzw. Umsetzungszeiträume stehen:

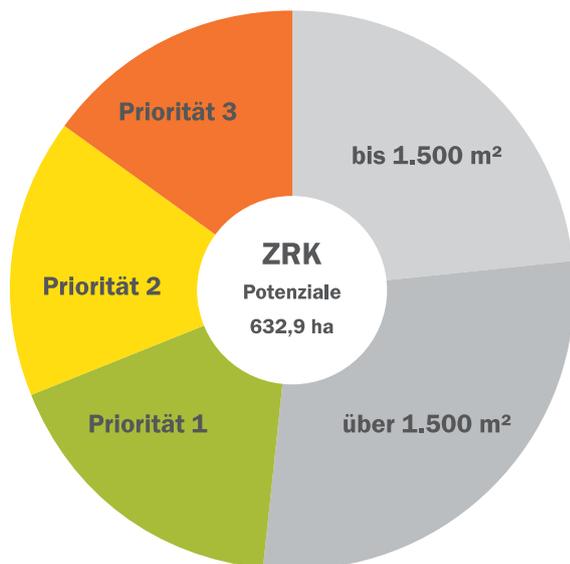
- Siedlungserweiterungspotenziale der ersten Priorität stellen jene Flächen dar, für die die Kommunen bereits konkrete Entwicklungsabsichten verfolgen, ggf. die Eigentumsverhältnisse geklärt sind und die naturschutzfachliche Prüfung des ZRK für diese Flächen keine unmittelbar absehbaren Konflikte ergeben haben.
- Flächen der zweiten Priorität möchten die Kommunen gern mittel- bis langfristig entwickeln, wobei allerdings entweder derzeit keine Verkaufsabsichten der Eigentümer vorliegen, planerische Hemmnisse oder naturschutzfachliche Konflikte bearbeitet werden müssen oder aufwendige Planungen (z.B. Wettbewerbe) durchgeführt werden sollen.

- Flächen der dritten Priorität sind Gebiete, für die langfristige Entwicklungsabsichten vorliegen. Sie können möglicherweise als Ausweichflächen herangezogen werden, wenn sich z.B. Flächen der zweiten Priorität wegen großer Hemmnisse nicht entwickeln lassen sollten.

Mit Stand Dezember 2019 wurden in den Mitgliedskommunen des ZRK insgesamt ca. 110 ha Flächen erster Priorität, ca. 101 ha Flächen zweiter Priorität und ca. 94 ha Flächen dritter Priorität identifiziert (vgl. Tabelle 2: Erweiterungspotenziale ZRK).

Die Entwicklungs- und Erweiterungspotenzialflächen wurden auf Basis der Erhebungen des ZRK und in Abstimmung mit den Kommunen räumlich verortet und in eine kartographische Darstellung überführt.

Die entsprechende Darstellung finden Sie auf den Folgeseiten 16 und 17



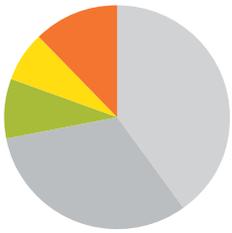
Zur besseren Nutzbarkeit wurden für die Kommunen Ausschnitte aus dieser kartographischen Darstellung in Form von Steckbriefen angefertigt, die den verbandlichen Gremien und den Kommunen bei Bedarf durch den ZRK in jeweils aktueller Form zur Verfügung gestellt werden. Eine Veröffentlichung der Gesamtkarte oder einzelner Steckbriefe ist in diesem Dokument nicht vorgesehen.

Insgesamt stehen für die Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet Potenzialflächen von ca. 633 Hektar zur Verfügung (Entwicklungs- und Erweiterungspotenzial, Tabellen 1 und 2). Somit ist die eingangs in diesem Kapitel beschriebene theoretische Aufgabenstellung, den Bedarf an 22.000 Wohneinheiten mit einem mittleren Dichtewert von 35 Wohneinheiten pro Hektar zu decken, erfüllt.

Es wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Summe von 633 Hektar zunächst rein theoretischer Natur ist. Die hier erhobenen Flächenpotenziale stellen vielmehr einen Möglichkeitsraum für künftige Siedlungsentwicklungen dar, auf die bedarfsbezogen in enger Abstimmung mit der betreffenden Kommune und dem ZRK zurückgegriffen werden kann.

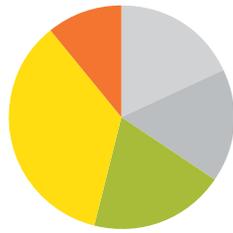
Abweichend von der bislang gängigen Praxis werden die Erweiterungspotenzialflächen nicht automatisch in den Flächennutzungsplan des ZRK übernommen, somit wird über das notwendige FNP-Änderungsverfahren die Verbandsversammlung bei der jeweiligen Siedlungsentwicklung entscheidend beteiligt. Der Einfluss auf die Siedlungsentwicklung im Geltungszeitraum dieses Dokuments bleibt der Verbandsversammlung somit fortwährend erhalten.





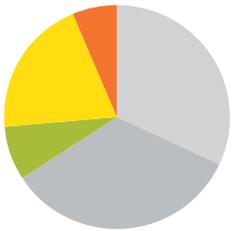
**Ahnatal**

Potenziale 41,4 ha



**Baunatal**

Potenziale 83 ha



**Calden**

Potenziale 53,2 ha



**Fuldaabrück**

Potenziale 11,7 ha



**Fuldataal**

Potenziale 57,8 ha



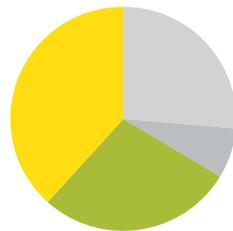
**Kassel**

Potenziale 205,6 ha



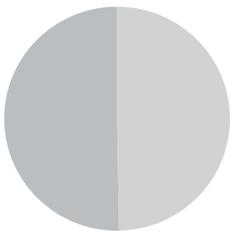
**Kaufungen**

Potenziale 53,1 ha



**Lohfelden**

Potenziale 23,1 ha



**Niestetal**

Potenziale 18,7 ha



**Schauenburg**

Potenziale 42,2 ha



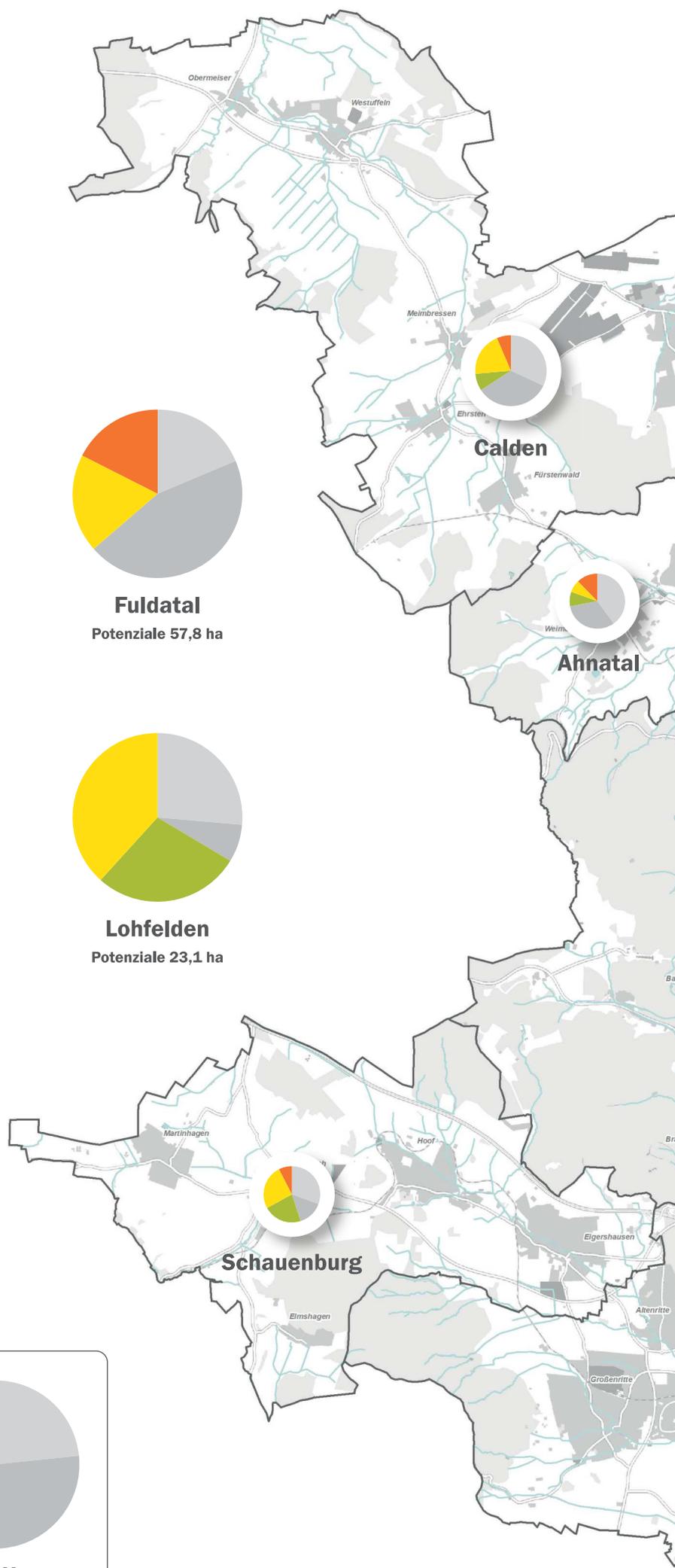
**Vellmar**

Potenziale 43,1 ha

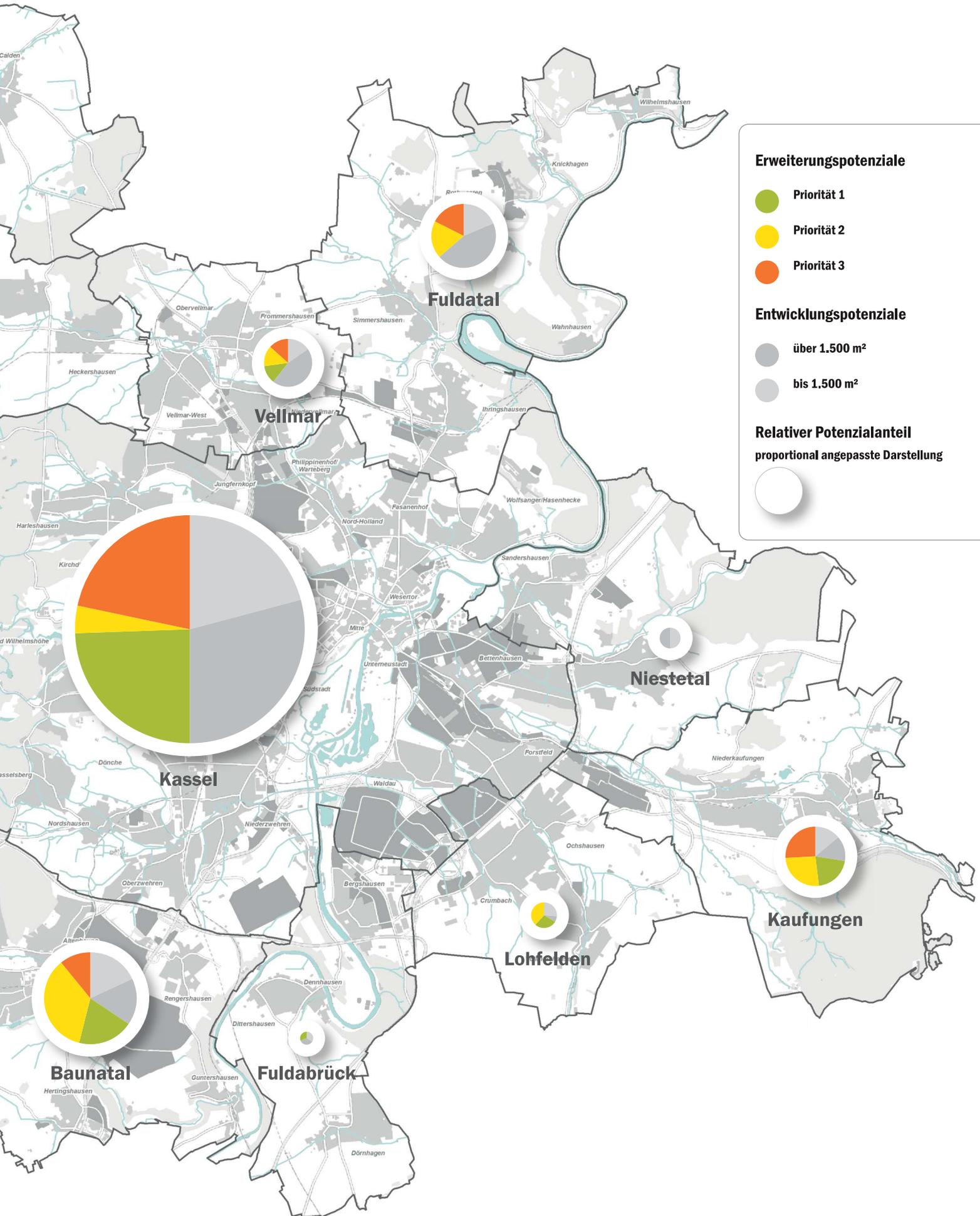


**ZRK**

Potenziale 632,9 ha  
gesamt



# Potenziale im Überblick



## 2.3

### KÜNFTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Deutschland und der damit einhergehende ebenfalls zunehmende Wirtschaftsverkehr bringen Herausforderungen für eine möglichst effiziente und ressourcenschonende Allokation der Unternehmensansiedlungen mit sich.

Auch in der Region Kassel steht eine anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen einer in den vergangenen Jahren deutlich reduzierten Verfügbarkeit geeigneter Flächen gegenüber.

Die Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH hat aktuell ca. 600 Anfragen nach gewerblich nutzbaren Flächen aus den Jahren 2015-2020 ausgewertet.<sup>12</sup> Dabei handelte es sich bei ca. zwei Drittel der Anfragen um Investoren, die bislang nicht in der Region Kassel ansässig sind. Dies unterstreicht das überregionale Interesse am dynamischen Wirtschaftsstandort Nordhessen. Die Region Kassel gehört deutschland- und europaweit aufgrund ihrer Lagegunst und der guten Verkehrserschließung zu den bevorzugten Gewerbestandorten.

Die meisten Anfrager suchen größere freie Flächen, die sie käuflich erwerben möchten, um darauf bauliche Anlagen zu errichten. Aber auch bebaute Grundstücke sowie Mietobjekte werden gesucht. Die gewünschte Grundstücksgröße ist zwischen 2015 und 2020 kontinuierlich angestiegen. Wurden 2015 noch viele Entwicklungsflächen bis zu 5 ha Größe angefragt, waren es 2017 bereits überwiegend Größen zwischen 5 und 10 ha und seit 2018 werden mehrheitlich Entwicklungsflächen mit einer Größe über 10 ha bei der Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH angefragt. Aber auch die Anfragen nach kleineren Grundstücken nehmen zu und somit steigt auch die Gesamtsumme der angefragten Flächen von Jahr zu Jahr leicht an. Auslöser für Anfragen nach großen Gewerbeflächen sind große Versandhändler, Logistikunternehmen oder deutsche und internationale Automobilhersteller. Die Anfrager selbst sind dabei häufig Projektentwickler oder Gewerbestandortbetreiber, die im Auftrag Dritter agieren.

Parallel dazu existiert aber auch eine nicht geringe Nachfrage nach kleineren Flächen. Solche Anfragen werden häufig direkt an die Kommunen oder auch an die IHK oder die Handwerkskammer gestellt. Gesucht werden überwiegend gut erschlossene Grundstücke mit einer Größe von

ca. 1000 bis 5000 m<sup>2</sup>, bei denen keine Konflikte mit der Nachbarschaft (z.B. aufgrund von Emissionen oder Lieferverkehr) zu erwarten sind.

Egal ob eher große oder eher kleinere Flächen gesucht werden: für die potenziellen Investoren spielt es oftmals nur eine nachgeordnete Rolle, in welcher Kommune sich die Flächen befinden. Wichtig sind nicht die Gemeindegrenzen, sondern eine möglichst optimal geeignete und zeitnah verfügbare Fläche. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht zielführend, das Konzept einer gewerblichen Siedlungsentwicklung ausschließlich in den Grenzen des ZRK zu denken, vielmehr ist hier ein größerer räumlicher Radius auf gesamtregionaler Ebene notwendig. Daher nimmt der ZRK bei diesem Thema den gesamten Landkreis Kassel in den Blick.

Der vorstehend skizzierten hohen Nachfrage steht im Verbandsgebiet des ZRK, aber auch darüber hinaus in der Region Kassel, nur eine sehr begrenzte Zahl verfügbarer gewerblicher Flächen zur Verfügung, wie sich durch regelmäßige Erhebung und Beobachtung der Marktlage zeigt. Es ist derzeit etwa folgendes Bild zu konstatieren:

- Größere gewerbliche Flächen (über 5 ha) sind derzeit so gut wie gar nicht verfügbar. Die im RPN dargestellten Siedlungsflächenpotenziale für gewerbliche Entwicklung (Vorranggebiet für Industrie u. Gewerbe Planung) sind entweder bereits vollständig ausgelastet (bebaut oder reserviert), wie bspw. in Baunatal, im interkommunalen Güterverkehrszentrum (GVZ) oder am Langen Feld in Kassel. In anderen Fällen unterliegen die vorhandenen Flächen bestimmten Restriktionen wie bspw. am ehemaligen Flugplatz Calden, wo sich ausschließlich luftfahrttaffines Gewebe ansiedeln soll. Bei einer weiteren Gruppe von Potenzialflächen ist zunächst eine aufwendige Planung und Erschließung nötig, was eine vollständige Entwicklung erschwert (bspw. Niestetal Sandershäuser Berg, Erweiterung Kaufungen-Papierfabrik Richtung Lohfelden). Mittelfristig handelt es sich hierbei allerdings um Potenzialflächen von herausragender Bedeutung für die Region.
- Kleinere (innerörtliche) gewerbliche Flächen unterliegen grundsätzlich den gleichen Restriktionen wie auch Wohnsiedlungspotenzialflächen. Die Eigen-

<sup>12</sup> Mit „Anfragen“ sind Standortanfragen von Unternehmen oder Mittlern (z.B. Projektentwicklern, Maklern oder Consultern) gemeint, die sich auf Gewerbeflächen in unserer Region beziehen. Jede Anfrage wurde nur einmal gezählt, auch wenn sich die Betreuung des Falls über mehrere Jahre erstreckte. Die Auswertung ist nicht repräsentativ und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

tumsverhältnisse erlauben häufig nicht die von den Kommunen erwünschte Entwicklung – sobald eine Siedlungsentwicklung planerisch vorbereitet wird, potenzieren sich die Renditeerwartungen der Eigentümer. Zudem stehen für landwirtschaftliche Grundstücke kaum noch Tauschflächen zur Verfügung, was einen Erwerb zusätzlich erschwert. Bei innerörtlichen Flächen, die ggf. gewerblich entwickelt werden könnten, kommen Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft hinzu. Gewerbliche Nutzungen verursachen Geräusche, Gerüche und Verkehr. Die Bedürfnisse angrenzender Wohn- oder Freiflächen stehen deshalb solchen Nutzungen oft entgegen.

Diese Befunde führen dazu, dass die Zahl und die Nutzfläche kurzfristig verfügbarer gewerblicher Flächen im ZRK-Gebiet in den vergangenen Jahren stark abgenommen hat: Von den im RPN dargestellten Vorranggebieten stehen derzeit noch maximal ca. 200 Hektar zur Verfügung, wobei die o.g. Restriktionen zu beachten sind. Auf zwei großen Vorrangflächen (Niestetal Sandershäuser Berg und Kaufungen-Lohfelden) laufen derzeit Planungen für interkommunale Gewerbegebiete, gleichwohl besteht hier weiterer Bedarf. Weiterhin stehen im Verbandsgebiet nur Einzelgrundstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 40 Hektar kurzfristig zur Verfügung, davon sind etwa drei Viertel bereits für konkrete Interessenten reserviert. Darüber hinaus existiert zwar eine Reihe weiterer gewerblicher Potenzialflächen, auf die jedoch ein kurzfristiger Zugriff nicht möglich ist (meist aufgrund abweichender Verwertungsperspektiven der Eigentümer, ähnlich wie auch bei den Wohnpotenzialflächen).

**Es besteht dringender Handlungsbedarf, die Region Kassel mit einer nachhaltigen industrie- und gewerbepolitischen Leitlinie in Form des SRK - Teil Gewerbe - dauerhaft wettbewerbsfähig mit anderen Regionen zu halten. Deshalb unterliegt auch die Entwicklung gewerblicher Flächen den im vorliegenden Konzept dargestellten Leitzielen und Strategien der nachhaltigen Entwicklung.**

Eine nachhaltige Lösung zur Minimierung der Lücke zwischen Angebot und Nachfrage ist die gezielte und kooperative Entwicklung von Standorten mit möglichst flexibler und effizienter Verkehrsinfrastruktur anstelle von Inselösungen, mit unabhängig voneinander ausgewiesenen

Gewerbeflächen, die zu einer zunehmenden Zersiedelung und mehr Verkehrsaufkommen führen.<sup>13</sup>

Um sich einer Situation anzunähern, in der den Ansprüchen aller Akteure begegnet werden kann, sind Strategien gefragt, in denen die kommunalen Strukturen, die anhaltende Nachfrage der Unternehmen, aber auch die öffentlichen Ansprüche an Lebensqualität gleichermaßen berücksichtigt werden können. Chancen hierfür bieten eine regionale Konsolidierung der güterverkehrsinduzierenden Gewerbeansiedlungen, d.h. eine räumliche Konzentration dieser Ansiedlungen an ausgewählten, infrastrukturell gut geeigneten Orten in der Region ebenso, wie die bedarfsorientierte Kategorisierung und frühzeitige Sicherung von möglichen Gewerbeflächen in der Region Kassel.

Für das ZRK-Gebiet existiert bereits ein Beschluss der Verbandsversammlung aus dem Sommer 2019, wonach die Entwicklung neuer Gewerbegebiete im Verbandsgebiet mit einer Fläche von 5 ha und darüber hinaus ausschließlich im Rahmen einer interkommunalen Kooperation erfolgen muss. Ein solches Modell kann bei Bedarf auch für kleinere Gewerbeflächen angewendet werden.

Als erfolgreiches Beispiel einer interkommunalen Gewerbegebietsentwicklung, auch im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, hat der ZRK federführend das interkommunale Güterverkehrszentrum Kassel (GVZ) entwickelt und umgesetzt.



## 2.3

### KÜNFTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Für alle künftigen interkommunalen Gewerbegebietsentwicklungen wird Folgendes festgelegt:

- Die Standortkommune(n) bieten dem ZRK grundsätzlich eine gleichrangige Beteiligung am Gewerbegebiet an. Bei einer Standortkommune entspräche das einem Anteil von 50%, bei zwei Standortkommunen läge der Anteil bei 33,3% usw. Der ZRK-Anteil verteilt sich im Innenverhältnis der Mitglieder analog seiner Zusammensetzung (Stimmgewicht / Einwohnerzahl).
- Wenn einzelne Mitglieder des ZRK nicht an einer mittelbaren Beteiligung interessiert sind, verteilt sich deren Anteil zu Gunsten der Verbandsgemeinschaft.
- Die jeweilige(n) Standortkommune(n) und die ZRK-Gemeinschaft teilen die Investitions- und Betriebskosten sowie die daraus resultierenden Erträge (Steuern, Beiträge etc.) nach Maßgabe einer Interessenausgleichsvereinbarung (IAV) auf. Mit dieser IAV wird auch die weitere Ausgestaltung der interkommunalen Kooperation geregelt. Die IAV kann sowohl zwischen Verbandsmitgliedern und dem ZRK als auch mit Nichtmitgliedern des ZRK geschlossen werden und regelt eine Zusammenarbeit auf dem jeweiligen Hoheitsgebiet dieser Gemeinde oder Stadt. Die IAV beschreibt die Ziele und Zwecke der interkommunalen Kooperation (ggf. als Präambel) und legt im weiteren folgende Eckpunkte fest: Das Vereinbarungsgebiet, die Beteiligungs- und Verteilungsmaßstäbe, die Planungserfordernisse, die Einbringung kommunaler Grundstücke, die Herstellung und Unterhaltung der Infrastruktur, die Behandlung von Erträgen und Aufwendungen, die Abrechnungsgrundsätze sowie die Möglichkeit für einen interkommunalen Finanzausgleich.

Aktuell wird für das geplante interkommunale Gewerbegebiet „Sandershäuser Berg“ in Niestetal eine IAV nach den oben genannten Grundzügen erarbeitet.





# 3.

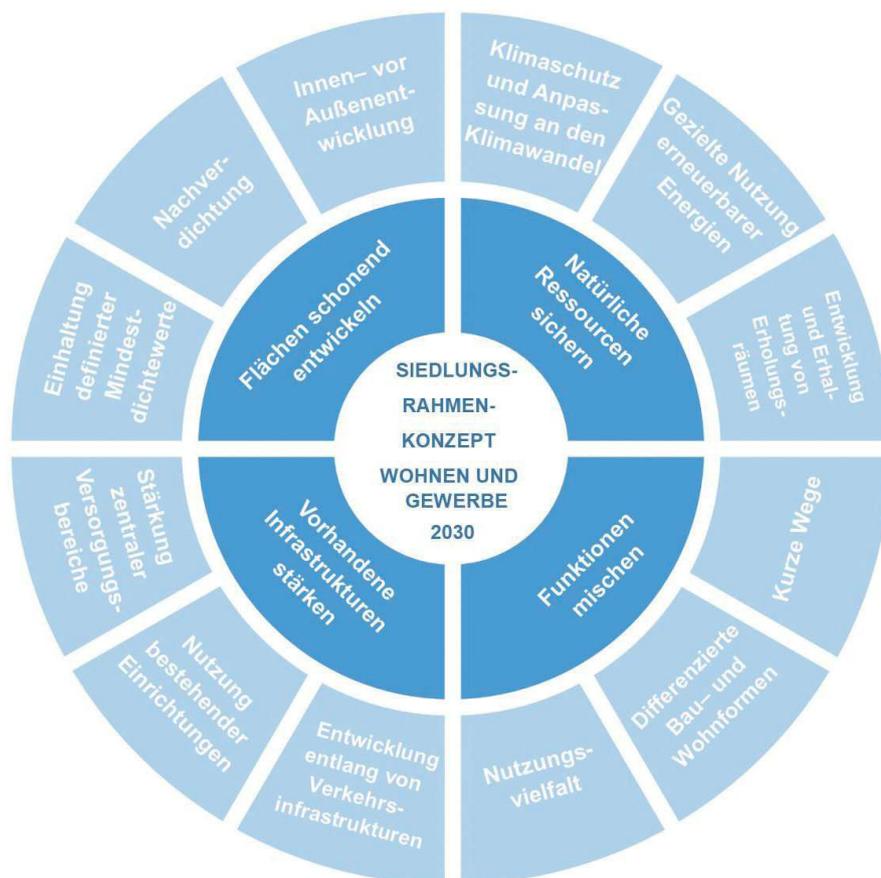
## LEITZIELE UND STRATEGIEN DER KÜNFTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Bei der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts waren vier übergeordnete Leitziele handlungsleitend:

- Flächen schonend entwickeln
- Natürliche Ressourcen sichern
- Funktionen mischen
- Vorhandene Infrastrukturen stärken

Jedes dieser Leitziele stellt einen thematischen Schwerpunkt der kommunalen Entwicklungsplanung für die Mitgliedsgemeinden des ZRK dar. Keines der Leitziele kann jedoch für sich alleine stehen, vielmehr wirken diese nur in ihrer Gesamtheit und es bedarf einer Konkretisierung bzw. Operationalisierung durch handlungsorientierte Strategien der künftigen Siedlungsentwicklung. Diese Strategien sind im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts definiert, verfeinert und abgestimmt worden.

▣ Abbildung 5: Leitziele und Strategien der Siedlungsentwicklung - Überblick



# 3.1

## FLÄCHEN SCHONEND ENTWICKELN

In den zurückliegenden 70 Jahren wurde weltweit mehr Fläche für Siedlungen verbraucht als in den 4.000 Jahren Siedlungsgeschichte davor. Auch in Deutschland wächst der Flächenverbrauch von Städten und Dörfern unaufhörlich. Von 1992 bis 2019 ist eine Ausdehnung von 40.305 auf 51.489 Quadratkilometer (km<sup>2</sup>) zu verzeichnen. Damit ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche in den letzten 27 Jahren um 11.184 km<sup>2</sup> bzw. 27,7 % gestiegen.

Dies entspricht rechnerisch durchschnittlich 180 ha am Tag.<sup>14</sup>

Diese weiterhin steigende Tendenz der Flächeninanspruchnahme gilt es zu verändern mit dem Ziel bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf 20 ha pro Tag zu senken.<sup>16</sup>

Vor diesem Hintergrund ist ein bewusster Umgang mit der endlichen Ressource Fläche einer der prägenden Ansätze des vorliegenden Siedlungsrahmenkonzeptes 2030.

Ein sparsamer Umgang mit Flächen und eine massive Reduktion des Flächenverbrauches sollen im Rahmen der Umsetzung des SRK 2030 durch folgende Strategien erreicht werden:

- Innen- vor Außenentwicklung
- Maßvolle Nachverdichtung
- Einhaltung definierter Mindestdichtewerte

Abbildung 6: Entwicklung der Siedlungsflächen in Deutschland (West) seit 1960



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) <sup>15</sup>

14 vgl. Umweltbundesamt (Hrsg.): Siedlungs- und Verkehrsfläche. Im Internet: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrs-flaechen> (abgerufen am 11.01.2021), 2020

15 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Auf dem Weg, aber noch nicht am Ziel, BBSR Berichte KOMPAKT 10/2011. Im Internet: [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL\\_10\\_2011.pdf](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL_10_2011.pdf) (abgerufen am 28.06.2019), 2011

16 vgl. Umweltbundesamt (Hrsg.): Siedlungs- und Verkehrsfläche. Im Internet: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrs-flaechen> (abgerufen am 11.01.2021), 2020

### 3.1.1

## INNEN- VOR AUßENENTWICKLUNG

Das Leitziel der schonenden Flächenentwicklung erfordert auch unter den Rahmenbedingungen des wirtschaftsstrukturellen und demografischen Wandels ein Umdenken weg von der reinen Siedlungsexpansion hin zur Bestandserneuerung. Wiedernutzung und Umbau bestehender und brachliegender Flächenpotenziale zu fördern und dabei eine deutliche Reduzierung der Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen für die Siedlungserweiterung zu bewirken, sind wesentliche Ziele der Flächenpolitik, wie sie auch in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verankert sind.<sup>17</sup> Diese Ziele können durch Maßnahmen erreicht werden, die dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung folgen. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Vorrang der Innenentwicklung als Grundsatz und allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Obwohl in den Mitgliedskommunen des ZRK der negative Trend der demografischen Entwicklung in den vergangenen Jahren weitgehend gestoppt werden konnte (vgl. Kapitel 2.1.2), trifft man auch hier punktuell immer noch auf Unternutzung, Brachflächen, Leerstände und (häufiger) auf eine mangelnde Bereitschaft der Eigentümer, in den Bestand zu investieren. Die fehlenden Investitionen bedingen einen fortschreitenden Wertverlust und verstärken die Abwärtsspirale in manchen Quartieren. Eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung erfordert vor diesem Hintergrund ein Umdenken hin zu aktiver Innenentwicklung und ggf. auch finanzielle Anreize.

Es müssen lokal tragfähige Strategien entwickelt und ausgehandelt werden, die im besten Fall unterschiedliche Methoden und Instrumente miteinander verknüpfen, um möglichst große Wirkungen zu entfalten. Es geht um eine zukunftsfähige Ortsentwicklung unter sich verändernden Rahmenbedingungen. Eine Voraussetzung hierfür ist ein klarer politischer Wille und der Mut, sich den Herausforderungen zu stellen und den Wandel aktiv zu gestalten. Anreize für Erwerb und Sanierung von Altbauten (bspw. durch zielgerichtete Nutzung von Förderangeboten des Bundes und der Länder), aber punktuell auch Maßnahmen wie Teilrückbau und Abriss tragen zur aktiven Innenentwicklung bei.

Da gerade die historischen Ortskerne häufig identifikationsstiftend sind, funktioniert eine aktive Innenentwick-

lung nur im Dialog mit der Bevölkerung. Die Bürgerinnen und Bürger müssen in den gesamten Prozess eingebunden werden. Es ist wichtig, Transparenz im Planungsablauf herzustellen und ein gemeinsames Bewusstsein für den Wandel zu schaffen. Hier ist es notwendig, viele persönliche Gespräche zu führen - manchmal auch unter Einbeziehung externer Fachleute.

Durch eine innerörtliche (Re-) Aktivierung untergenutzter Gebäude und durch Konversion von Flächen, die ihre vormalige Nutzung eingebüßt haben, können innovative Nutzungsformen entstehen und die gelebte Historie alter Baustrukturen kann trotzdem erhalten und für zukünftige Generationen gesichert werden.

Der im Dezember 2016 vorgelegte Leitfaden zur Innenentwicklung im Landkreis Kassel<sup>18</sup> erläutert ausführlich unterschiedliche Bausteine und Optionen für eine aktive und erfolgreiche Innenentwicklung und benennt relevante Institutionen als Ansprechpartner. Je nach Ausgangslage und Zielsetzung lässt sich für Kommune, Ortsteil oder einzelne Gebäude entscheiden, welche Teile man aus dem Baukasten anwendet und wie man sie kombiniert, um eine aktive Innenentwicklung einzuleiten.

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist jedoch nicht gleichbedeutend mit „ab sofort keine Außenentwicklung mehr“. Das Ziel des vorliegenden SRK 2030 ist eine kommunale Entwicklungsplanung, die einen Beitrag dazu leistet, die Lücke zwischen der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum und den kurzfristig aktivierbaren innerörtlichen Potenzialen zu minimieren. Der Wunsch vieler Haushalte nach bestimmten Wohnformen lässt sich derzeit teilweise nur durch Neubau an den Siedlungsrändern erfüllen. Eine maßvolle Außenentwicklung, die die verschiedenen Bedürfnisse hinsichtlich Bodenschutz, klimatischer Anpassung, Integration erneuerbarer Energien und Ausstattungsmerkmalen der Wohnung vereint, kann mit dem vorliegenden SRK 2030 auch zukünftig ermöglicht werden.

Die Geschäftsstelle des ZRK steht ihren Mitgliedskommunen zur Verfügung, um individuelle, maßgeschneiderte Lösungen für eine tragfähige Innenentwicklung gemeinsam zu erarbeiten. Es wird eine Arbeitshilfe vorbereitet, die gute und instruktive Beispiele zur Umsetzung der im vorliegenden Konzept handlungsleitenden Innenentwicklungsziele enthält (vgl. Kapitel 4.2).

<sup>17</sup> Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (Hrsg.): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Aktualisierung 2018. Berlin 2018, S. 28

<sup>18</sup> Landkreis Kassel, Servicezentrum Regionalentwicklung - DemografieAgentur (Hrsg.): Innenentwicklung im Landkreis Kassel. Ein Leitfaden für Kommunen, Ortsbeiräte und aktive BürgerInnen und Bürger. Hofgeismar 2016

## 3.1.2

### NACHVERDICHTUNG

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Klimawandels gewinnt die Diskussion über das „richtige Maß“ und den angemessenen Umgang mit der baulichen Dichte zusätzliche Bedeutung. Nachverdichtung darf nicht missverstanden werden als Versiegelung und Überbauung jeglicher Freifläche im baulichen Bestand. Es sollte in jedem Einzelfall die Frage mitgedacht werden, welche Auswirkungen städtebauliche Nachverdichtung auf das Mikroklima hat und wie die Wohn-, Gewerbe- und Mischquartiere in Zukunft klimagerechter gestaltet werden können.

Die Vorteile einer maßvollen Nachverdichtung liegen in der Vermeidung von Landschaftseingriffen und in der Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen bzw. besser auszulasten. Potenziale für die Siedlungsentwicklung und den Wohnungsbau im Innenbereich können sich aus sehr unterschiedlichen städtebaulichen Situationen ergeben. Zu nennen sind z.B. die Schließung von Baulücken, die Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Anbauten und Aufstockungen oder die Konversion von Arealen, die ihre ursprüngliche Nutzung verloren haben (dies können bspw. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Grundstücke sein). Gefragt sind ergänzende Neubauten, die sich maßvoll in die städtebauliche Struktur einfügen.

Bei jeder Planung zur Innenentwicklung sollte überprüft werden, mit welchen flankierenden Maßnahmen in Bezug auf Erholungs- und Freiräume, Klima, Energie, Mobilität oder soziale Infrastruktur das betroffene Quartier insgesamt aufgewertet werden kann – auch, um ein Angebot an die Nachbarschaft zu machen, deren Situation sich evtl. durch die Baumaßnahmen verschlechtern könnte.

Konflikte im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im Bestand entstehen nicht nur durch fehlende Akzeptanz in der unmittelbaren Nachbarschaft, es kann auch um die Beeinträchtigung des (historischen) Ortsbildes, um Vorbehalte hinsichtlich der Bebauung öffentlich genutzter oder durch bestimmte Nutzergruppen angeeigneter Freiflächen, um Bedenken hinsichtlich möglicher Verdrängung gewachsener Sozialstrukturen oder um Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung gehen. All diese genannten Konflikte lassen sich nur durch transparente und partizipative Verfahren minimieren oder vermeiden.

Innenentwicklungsmaßnahmen stehen im Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und Klimaanpassung. Klimaanpassung und Nachverdichtung wurden bisher häufig als Gegensätze betrachtet, da zusätzliche Bebauung mit dem Verlust von Freiflächen und der Zunahme von Hitzeinseln gleichgesetzt wurde. Durch eine gezielte, an den Klimaschutz angepasste Bebauung etwa durch Fassaden- und Dachbegrünung lassen sich diese negativen Auswirkungen jedoch vermeiden. Im Zuge städtebaulicher Nachverdichtung lassen sich auch die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung vereinbaren. Die Möglichkeiten für positive Klimaeffekte städtebaulicher Nachverdichtung verbessern sich insbesondere, wenn die Grünflächenzuwächse (horizontal und vertikal) die verdichtungsinduzierten Versiegelungszuwächse übersteigen.<sup>19</sup>

## 3.1.3

### EINHALTUNG DEFINIERTER MINDESTDICHTWERTE

Mit der positiven Bevölkerungsentwicklung im ZRK-Gebiet und den veränderten Ansprüchen an Wohnformen (z.B. durch die steigende Zahl von Einpersonen-Haushalten) ist ein gesteigerter Bedarf nach Wohnraum verbunden. Um den Nachhaltigkeitszielen der Bundesregierung und um einen sparsamen Verbrauch von Flächen zu gewährleisten ist das Werkzeug eines Mindestdichtewertes zielführend. Der Mindestdichtewert wurde von der Verbandsversammlung des ZRK im Dezember 2019 auf 35 Wohneinheiten (WE) pro Hektar Wohnfläche festgelegt. Damit werden die Vorgaben der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung nicht nur erreicht, sondern überschritten, um nicht nur im Oberzentrum Kassel, sondern auch im Umland eine angemessene Dichte zu gewährleisten und damit einen wesentlichen Beitrag zur schonenden, flächensparenden Siedlungsentwicklung zu leisten.

Die Mindestsiedlungsdichte soll die räumlichen Gegebenheiten berücksichtigen. An städtebaulich geeigneten Stellen im Verbandsgebiet sind Siedlungen mit einer geringeren Dichte weiterhin möglich, sofern an anderer Stelle dafür stärker verdichtet wird. Innerhalb der Gemeindegrenzen der einzelnen Mitgliedskommunen sowie über das gesamte Verbandsgebiet hinweg soll jedoch der

19

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Forschungsprojekt Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. Im Internet: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2012/Nachverdichtung/01\\_Start.html?pos=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2012/Nachverdichtung/01_Start.html?pos=3) (abgerufen am 21.01.2021)

Mittelwert von 35 WE/ha über einen Zeitraum von (rückwirkend) drei Jahren eingehalten werden.<sup>20</sup>

Mit der Erhöhung der Siedlungsdichte kann auch eine Reduktion der Wohnraumfläche pro Kopf verbunden sein, die als zusätzlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz dient, nicht außer Acht gelassen werden sollte. Jeder bewohnte Quadratmeter Fläche in Gebäuden führt zu höherem Energieverbrauch, denn die Fläche wird beleuchtet, beheizt, mit Bodenbelag versehen und möbliert, muss gereinigt und instandgehalten werden. Dies führt zu erhöhtem Energie- und Ressourcenverbrauch und ggf. Schadstoffemissionen.<sup>21</sup>

## 3.2

### NATÜRLICHE RESSOURCEN SICHERN

Anthropogene Einflüsse haben in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu einem Anstieg der Treibhausgase geführt. Der IPCC (The Intergovernmental Panel on Climate Change) stellt im Auftrag des Pariser Klimagipfels klar, dass das 1,5 Grad-Ziel unumgänglich ist, um weitreichende und weltweite klimatische Folgen durch die Erderwärmung zu verhindern.<sup>22</sup>

Ein wichtiger Beitrag zur Sicherung natürlicher Ressourcen und menschlicher Gesundheit ist zudem die Erhaltung und Neuschaffung einer Vielzahl von Erholungsräumen mit unterschiedlichen Zielsetzungen.

Vor diesem Hintergrund sind die folgenden Strategien zu betrachten:

- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- Gezielte Nutzung erneuerbarer Energien
- Entwicklung und Erhaltung von Erholungsräumen

### 3.2.1

#### KLIMASCHUTZ UND ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL



Eine der größten gegenwärtigen Aufgaben für Stadt und Land, für Mensch und Tier, für Natur und Umwelt ist der Klimawandel. Dessen Folgewirkungen stellen den Menschen vor neue, bis dato nie dagewesene Herausforderungen, durch Überhitzung, Starkregenereignisse, Ausfälle von Ernten oder tropische Nächte.

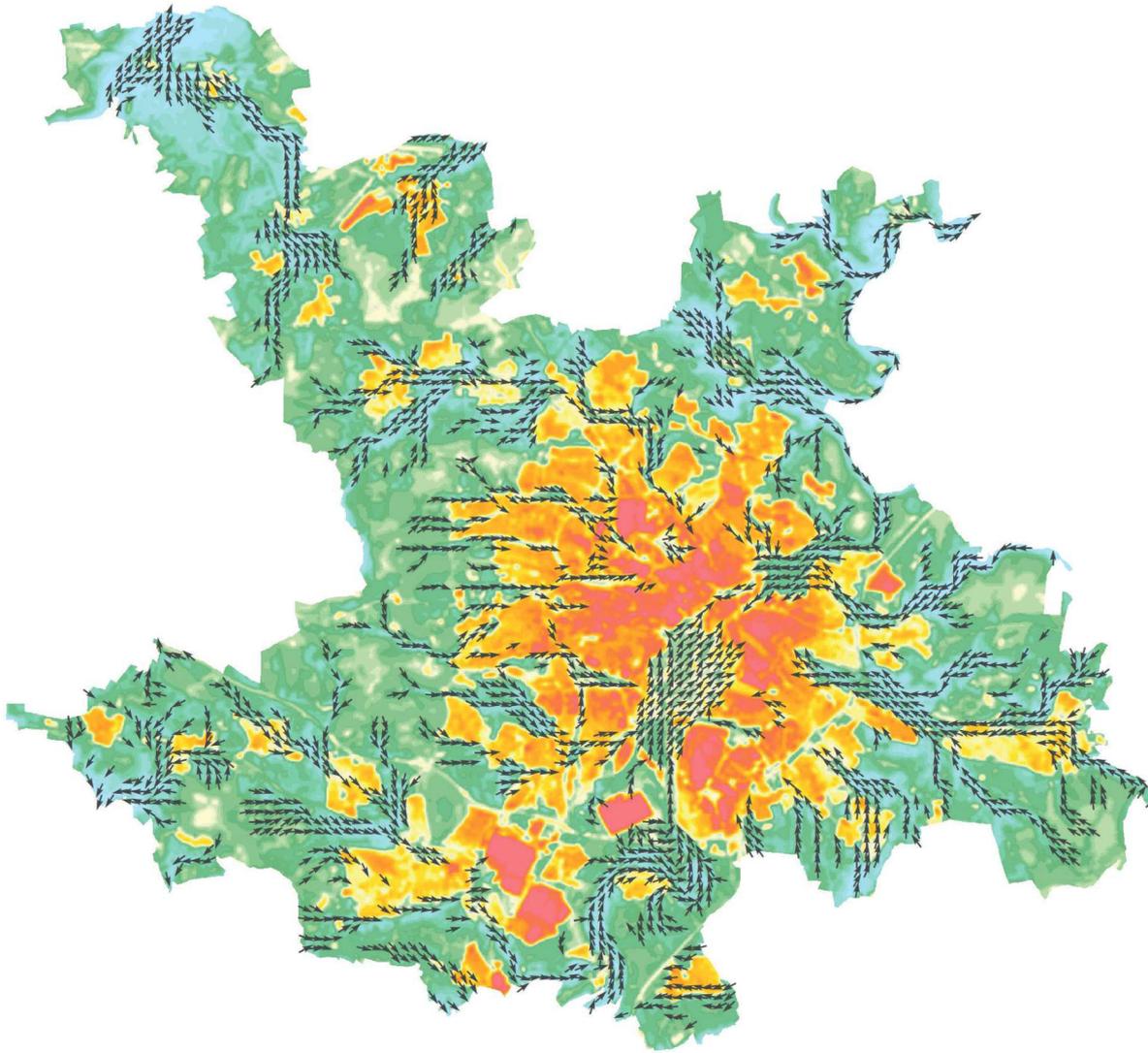
Der Klimawandel ist mit seinen Auswirkungen raumrelevant und ein wichtiges Handlungsfeld der Planung geworden. Die Folgen des Klimawandels sind vor allem vor Ort spürbar – lokal und regional sehr unterschiedlich – sind es doch die lokalen und regionalen Ebenen, die zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen entscheidend sind. Klima-Hotspots fallen regional sehr unterschiedlich aus, hier gilt es Klimaanpassungsmaßnahmen lokal umzusetzen. Das Werkzeug der Klimafunktionskarte unterstützt hier und stellt gegenwärtige und zukünftige Klima-Hotspots dar.

Bei der Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen in der Bauleitplanung gilt es ortsspezifische Vorhaben zu definieren und umzusetzen. Beispiele für Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung (auf FNP-Ebene) sind der flächendeckende Einsatz erneuerbarer Energien oder übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien für Mobilität und ÖPNV. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann es darüber hinaus beispielsweise um Maßnahmen zur Beschattung, klimaangepasste Begrünung und Vermeidung von Steingärten, Maßnahmen zur Fassaden-

20 Der Mindestdichtewert von 35 WE/ha bezieht sich im Rahmen der Planung auf die theoretische Bebaubarkeit gemäß der Bauleitplanung, bei rückwirkender Betrachtung über den Zeitraum der letzten drei Jahre auf die tatsächlich erzielte Siedlungsdichte.

21 Umweltbundesamt (Hrsg.): Wohnfläche. Im Internet: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen> (abgerufen am 18.01.2021). 2020

22 Masson-Delmotte, Valérie. et al: 1,5° C globale Erwärmung. Deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, DLR Projektträger, Umweltbundesamt, ProClim (Hrsg.). 2018



**Thermische Komponente:**

Kategorie	Name	Beschreibung
Thermische Komponente	Frühjahrstagesonne	Erhöhung nach ICI (Klimagenerator Frühjahrs- und Sommererwärmung) durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter. Erhöht die Energieeffizienz der Gebäude.
	Frühjahrstagesonne	Erhöhung nach ICI (Klimagenerator Frühjahrs- und Sommererwärmung) durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter. Erhöht die Energieeffizienz der Gebäude.
	Waldwind	Erhöhung nach ICI (Klimagenerator Waldwind) durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter. Erhöht die Energieeffizienz der Gebäude.
	Überschlagswind	Erhöhung nach ICI (Klimagenerator Überschlagswind) durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter. Erhöht die Energieeffizienz der Gebäude.
	Westwind	Erhöhung nach ICI (Klimagenerator Westwind) durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter. Erhöht die Energieeffizienz der Gebäude.

**Dynamische Komponente:**

Kategorie	Name	Beschreibung
Dynamische Komponente	Leitbahn	Die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter. Erhöht die Energieeffizienz der Gebäude.
	F	Die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter. Erhöht die Energieeffizienz der Gebäude.

Die Karte zeigt die Klimafunktion der Region Kassel im Szenario II „Klimawandel“ für das Jahr 2050. Die Karte ist in verschiedene Zonen unterteilt, die durch unterschiedliche Klimafaktoren wie Windrichtung, -geschwindigkeit und -höhe sowie durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter beeinflusst werden. Die Karte ist in verschiedene Zonen unterteilt, die durch unterschiedliche Klimafaktoren wie Windrichtung, -geschwindigkeit und -höhe sowie durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter beeinflusst werden.

Die Karte zeigt die Klimafunktion der Region Kassel im Szenario II „Klimawandel“ für das Jahr 2050. Die Karte ist in verschiedene Zonen unterteilt, die durch unterschiedliche Klimafaktoren wie Windrichtung, -geschwindigkeit und -höhe sowie durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter beeinflusst werden. Die Karte ist in verschiedene Zonen unterteilt, die durch unterschiedliche Klimafaktoren wie Windrichtung, -geschwindigkeit und -höhe sowie durch die Ausbreitung der Wärme im Sommer und im Winter beeinflusst werden.

Abbildung 7: Klimafunktionskarte des ZRK

und Flachdachbegrünung oder um Regenwassermanagement gehen.

Eine der größten Herausforderungen ist es, die Maßnahmen planerisch zu sichern und damit langfristig in der kommunalen Entwicklung zu verankern. Dies kann nur gelingen, wenn eine Vernetzung und Bewusstseins-schaffung in Politik, Bürgerschaft und Planung von statten geht.

Mit der Schaffung des Klimaschutzrates der Stadt Kassel ist ein Organ geschaffen worden, das den dafür notwendigen umfangreichen Diskussionsprozess sowohl fachlich als auch in seiner gesellschaftlichen Relevanz begleitet. Eine Betrachtung der Region über die Stadtgrenzen hinaus ist ebenso nötig und zielführend. Durch die Schaffung von Klimaschutzmanagements auf kommunaler Ebene ist eine weitere Umsetzungsinstanz für Belange des Klimaschutzes eingerichtet worden. Die verschiedenen Klimaschutzkonzepte der jeweiligen Kommunen und des Landkreises gilt es zukunftsfähig aufzustellen und

fortzuführen. Zur Umsetzung der Klimaschutzziele gilt es zukünftig eine interkommunale Strategie unter Federführung des ZRK zu etablieren, um durch enge Kooperationen die gesteckten Ziele zum Ausbau der erneuerbaren Energien in der Region zu erreichen. Hier gilt es insbesondere die Vielzahl an regionalen Akteuren und Willigen zu identifizieren, zu aktivieren und zusammen zu einer CO<sub>2</sub> neutralen, 100% EE-Region zu führen und damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

## 3.2.2

### GEZIELTE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEEN



Der Anteil der erneuerbaren Energien im Sektor Strom stieg in den letzten Jahren in Deutschland kontinuierlich. Waren es im Jahr 2000 noch sechs Prozent, liegt der Anteil im Jahr 2019 bereits bei 42 %.<sup>23</sup> Zur Erreichung der Klimaschutzziele und einer damit verbundenen Reduktion von Treibhausgasen und Dekarbonisierung der Wirtschaft muss die Sektorenkopplung das erklärte Ziel für zukünftige Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen im ZRK sein.

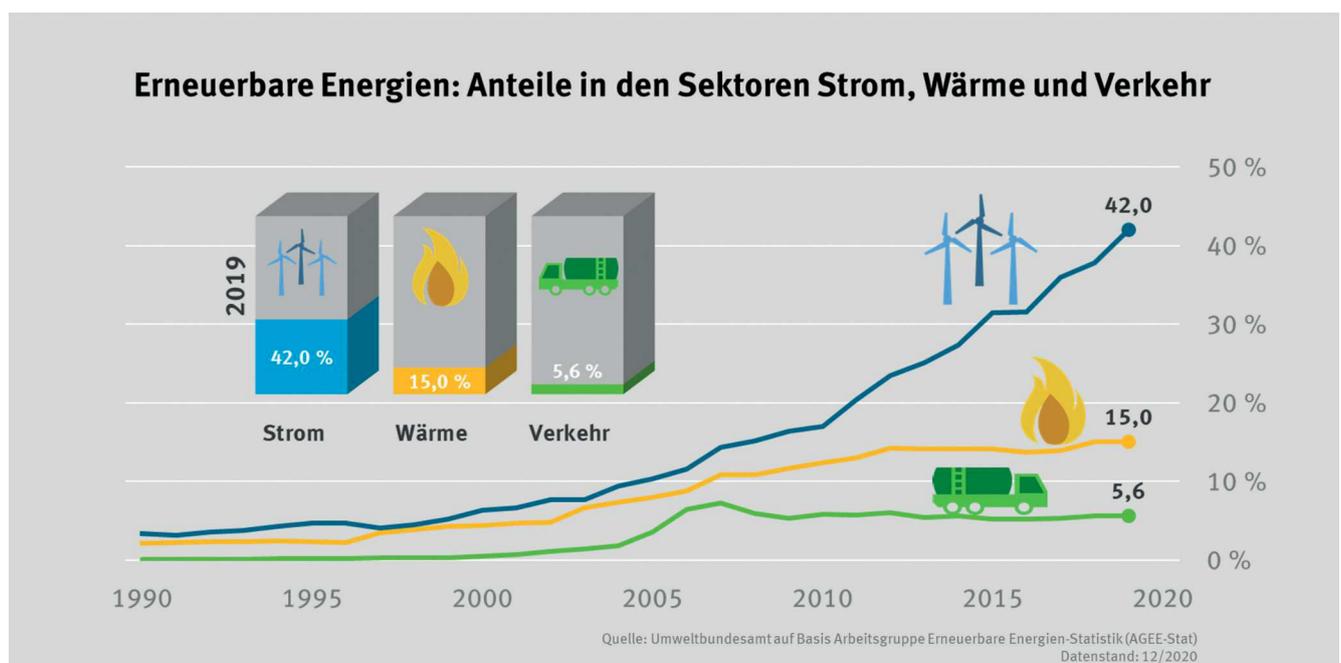
Das Ziel der Bundesregierung ist bis zum Jahr 2030 65 % des Strombedarfes durch erneuerbare Energien zu decken.<sup>24</sup> 100 % erneuerbare Energien bis zum Jahr 2050, so lautet das Ziel der Landesregierung Hessen.<sup>25</sup>

Die unten stehende Grafik stellt den Zwischenstand der Zielerreichung auf Bundesebene im Jahr 2020 dar.

Wie die folgende Grafik darstellt, liegt der gegenwärtige Anteil regenerativ erzeugter Strommengen in Deutschland bei 42,1 %. In Hessen liegt der Anteil bei 21,8 % und in Nordhessen bei 57 %.<sup>26</sup> Die weiter unten folgende Grafik der cdw Stiftung zeigt die Entwicklung der regenerativ erzeugten Strommengen in Nordhessen.

Auf regionaler und kommunaler Ebene sind Maßnahmen zu forcieren, um auf die zu erwartende Steigerung des Stromverbrauches durch vermehrte Abnehmer, etwa

■ Abbildung 8: Erneuerbare Energien: Anteile in den Sektoren Strom, Wärme, Verkehr in Deutschland 2019

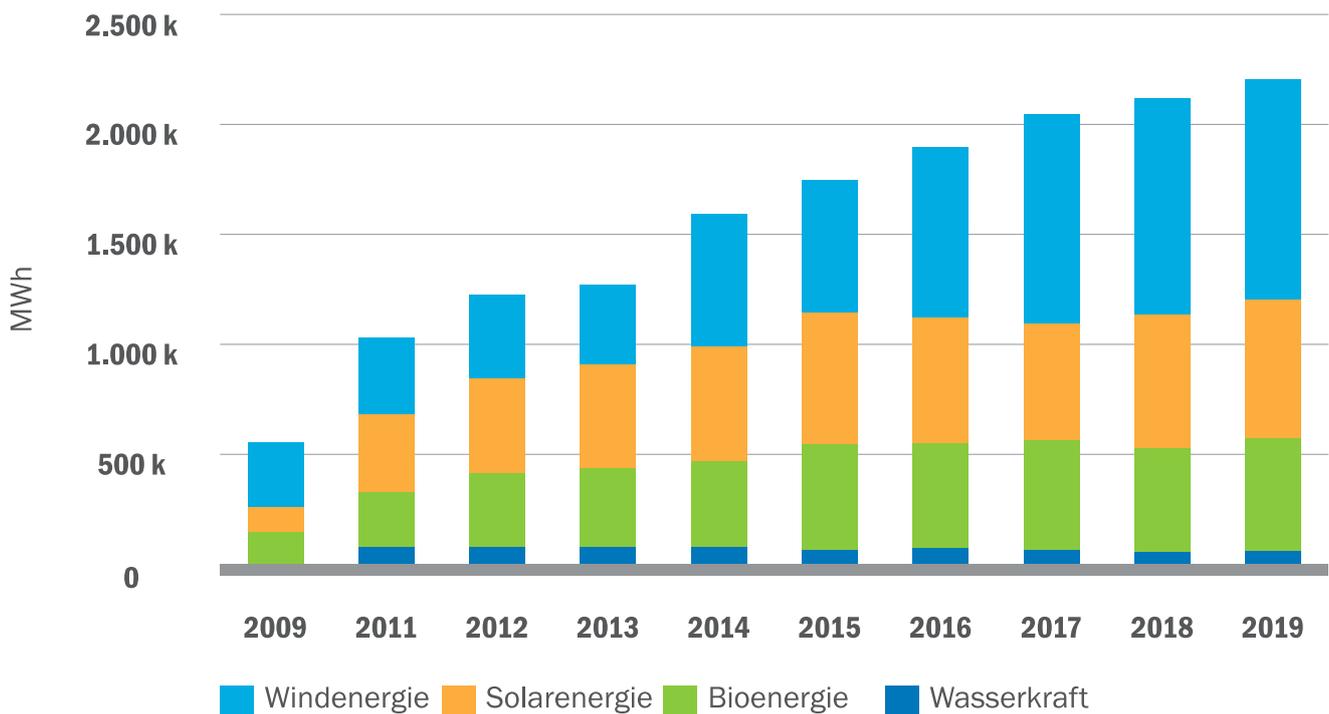


23 BMWI (Hrsg.): Erneuerbare Energien. Im Internet: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/erneuerbare-energien.html> (abgerufen am 27.01.2021)

24 Bundesregierung (Hrsg.): Energie. Im Internet: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/bestandsaufnahme/energie-1688524> (abgerufen am 21.01.2021)

25 van den Busch, Uwe et al.: Energiewende in Hessen. Monitoringbericht 2017. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.). Wiesbaden 2017, S. 1

26 cdw Stiftung (Hrsg.): Ausbau der Erneuerbaren bleibt hinter den Notwendigkeiten beim Klimaschutz zurück. Ausbau der Windenergie kommt in Nordhessen zum Stillstand. Leichter Aufwind bei der Photovoltaik. Im Internet: <https://www.cdw-stiftung.de/projekte/dokumentation-energie-wende-nordhessen/> (abgerufen am 25.01.2021). 2020



Quelle: cdw Stiftung, 2020, Die Dokumentation der Energiewende in Nordhessen

■ Abbildung 9: Entwicklung regenerativ erzeugter Strommengen in Nordhessen

durch Elektrofahrzeuge, reagieren zu können. Durch die Novellierung des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEG) ist unter anderem eine Steigerung der installierten Windkraftleistungen berücksichtigt, diese soll bis 2030 71 Gigawatt erreichen (Ende 2019 lag die installierte Leistung bei 54 Gigawatt). Hier gilt es - insbesondere im ländlichen Raum - wo die Windenergie erzeugt wird und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes intensiv diskutiert wird, Widerstände abzubauen.

In Nordhessen hat sich hinter der Charta der Energiewende ein Bündnis aus Politik und Wirtschaft mit dem Ziel zusammengeschlossen, bereits bis 2040 eine 100 % erneuerbare Energieversorgung für die Bereiche Strom, Wärme und Mobilität zu erreichen. Zehn Jahre vor den Zielen der Landesregierung wollen die Unterzeichner eine vollständige Versorgung mit erneuerbaren Energien erreichen, auch der ZRK hat sich diesem Bündnis angeschlossen. Der zwischenzeitlich erreichte Ausbaustand kann ein Ansporn sein, einen weiteren Ausbau erneuerbarer Energien zu forcieren, insbesondere im urbanen Bereich. Gelingen kann dies beispielsweise durch einen flächendeckenden Ausbau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie

durch den Aufbau von Quartierspeichern und E-Mobilitäts-ladestrukturen im privaten und öffentlichen Bereich. Zur transparenten Darstellung dieser Entwicklung erarbeitet die Geschäftsstelle des ZRK derzeit eine Energielandkarte, die den gegenwärtigen Ausbaustand u.a. von erneuerbaren Energien, Quartierspeichern etc. darstellen wird.

Der Sektor Strom ist gegenwärtig bereits zukunftsfähig aufgestellt, die Wärmewende wird eine Zukunftsaufgabe sein, da hier eine kleinteilige, dezentrale Struktur mit einer Vielzahl an Wärmeerzeugern vorherrscht. Verschiedene Instrumente wie Nahwärmenetze in (Neubau-) Wohngebieten oder Nutzung von Prozesswärme in Gewerbegebieten gilt es bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen und – wo immer möglich – im Bestand rückwirkend zu integrieren.

Bei der Neubebauung von Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen und/oder Gewerbe) sind quartierbezogene Energiekonzepte ein wichtiges Werkzeug zur Erreichung einer flächendeckenden Versorgung mit erneuerbaren Energien. Mithilfe solcher Konzepte kann es gelingen, Strategien zur Entwicklung von Energie-Plus-Quartieren mit Nahwärmenetzen oder Quartierspeichern unter Berücksichtigung der Sektorenkopplung umzusetzen. Die Ener-

giekonzepte sollen unter anderem folgende Fragen beantworten: Wo liegen Potenziale für Energieeinsparung und Effizienzsteigerung? Wo können regenerative Energien, in welchem Umfang erzeugt werden? Wie erfolgt eine Umsetzung von energetischen Strategien mit welchen Zielen und Maßnahmen? Wie funktioniert die Finanzierung? Wie wird beraten und die Öffentlichkeit beteiligt? Diese Fragen gilt es für eine zukunftsfähige Aufstellung von Siedlungen insbesondere für künftige Generationen zu beantworten und die Ziele stringent zu verfolgen.

### 3.2.3

#### ENTWICKLUNG UND ERHALTUNG VON ERHOLUNGSRÄUMEN

Die Entwicklung und Erhaltung von Erholungsräumen dienen der Bewahrung eines lebenswerten Wohn- und Lebensumfelds. § 1 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG verweist explizit auf die Verantwortung, Erholungsräume für zukünftige Generationen als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zu erhalten und dabei auch die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert dieser Räume zu berücksichtigen.

Das Gebiet des Zweckverband Raum Kassel ist geprägt durch eine Vielzahl von innerstädtischen, großflächigen Erholungsräumen wie etwa der Bergpark Wilhelmshöhe. Im Umland schließen sich die Höhenzüge mit ihrer durch Forstwirtschaft geprägten Struktur, wie der Habichtswald oder die Söhre, an. Eingebettet in landwirtschaftliche Räume mit verschiedenen Flusslandschaften, wie die der Fulda, ergibt sich ein attraktiver Naherholungsraum in einer Mittelgebirgslandschaft. Die vielfältigen Lebensräume im Verbandsgebiet des ZRK, sind Erbe einer jahrhundertealten Kulturlandschaft die es zu bewahren gilt, in dem Bewusstsein, dass die heutige Kulturlandschaft ein Ausdruck der gegenwärtigen Gesellschaft und ihrer technischen Errungenschaften ist.<sup>27</sup> Die Diskrepanz zwischen Erhaltung und Überformung der Landschaft wird in der Europäischen Landschaftskonvention aufgegriffen. Diese definiert Landschaft als ein vom Menschen als solches wahrgenommene Gebiet, dessen Charakter das Ergebnis

des Wirkens und Zusammenwirkens natürlicher und/oder anthropogener Faktoren ist.<sup>28</sup> Aus dieser Definition ergibt sich, dass Erholungsräume der Gegenwart nicht automatisch Erholungsräume der Zukunft sind und einem ständigen Wandel unterliegen. Das Bewusstsein für die Notwendigkeit der Erhaltung und Schaffung von Grünflächen und Erholungsräumen muss gleichwohl immer wieder deutlich gemacht werden. In der gegenwärtigen multimedialen und globaler werdenden Zeit ist dies ein zunehmend wichtiger Aspekt, nicht zuletzt auch als Beitrag zum Bodenschutz, aber auch zur Gesundheitsförderung.

Zielführend hierbei ist, insbesondere im urbanen Raum, eine schnelle Erreichbarkeit der (innerstädtischen) Erholungsräume. Die Bereitstellung von Freiräumen für Auszeiten vom Alltag oder für die Nutzung in Form von Spaziergängen ist ein wichtiger Beitrag im Sinne der Gesunderhaltung der Bevölkerung. Oft wird damit einhergehendes Wohlbefinden als weicher Gesundheitsfaktor abgehandelt, jedoch konnten im Rahmen erster Forschungsansätze konkrete Verbesserungen des physischen und psychischen Wohlbefindens nach Spaziergängen für konkrete Gebiete ermittelt werden.<sup>29</sup> Die Entwicklung von räumlichen Gesundheits- und Erholungsressourcen hat vor dem Hintergrund von gleichwertigen Lebensverhältnissen in intensiver Auseinandersetzung mit den Ansprüchen und Motiven von Erholungssuchenden zu erfolgen, um eine stereotype und vom Menschen losgelöste Abhandlung anhand von bloßen Raummerkmalen zu vermeiden.

Die Erhaltung, Aufwertung und Neuschaffung von Erholungsräumen in variierenden Größen - begrünte Oasen im Gefüge einer Großstadt und ihres Umlandes - haben nicht nur eine Erholungsaufgabe, sie besitzen ebenfalls eine wichtige Rolle im Kampf gegen Überhitzung und entsprechen somit, bei Erhaltung, Aufwertung und Ausbau, dem Status von Klimaanpassungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund ist die ökologische und nutzungsorientierte Qualifikation von Freiflächen eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Bei zukünftigen Planungsvorhaben ist vor diesem Hintergrund insbesondere die Erreichbarkeit vorhandener Erholungsräume ebenso zu berücksichtigen wie die Neuschaffung von Grün- und Erholungsräumen in Wohn- und Arbeitsortnähe.

27 vgl. Panzig, Christel et al.: Der Wald, die Ruhe und das Dorffest. Döbel, 2007

28 Bruns, Diedrich: Die Europäische Landschaftskonvention. Anknüpfungspunkt und Impuls für eine moderne Landschaftspolitik. In: Laufener Spezialbeiträge 1/08, 2008, S. 104

29 vgl. Münderlein, Daniel.: MACHT LANDSCHAFT GLÜCKLICH? Entwicklung und Erprobung von wahrnehmungsba-sierten Methoden zur Ermittlung von landschaftsbezogenem Wohlbefinden und Erholung für die räumliche Planung, 2021 (noch nicht veröffentlicht).

# 3.3

## VORHANDENE INFRASTRUKTUREN STÄRKEN

Das Leitziel „vorhandene Infrastrukturen stärken“ soll im ZRK-Gebiet mittels folgender Strategien umgesetzt werden:

- Stärkung zentraler Versorgungsbereiche
- Nutzung bestehender Einrichtungen
- Entwicklung entlang von Verkehrsinfrastrukturen

Handlungsleitend ist dabei der Planungsansatz, vorhandene Strukturen so umfassend wie möglich zu nutzen, anstatt mit hohem Ressourcenverbrauch neue Infrastrukturen zu schaffen. Dies ist als nachhaltiger Beitrag zu einer zukunftsfähigen Daseinsvorsorge im Verbandsgebiet zu verstehen.

Die Ansiedlung von Handel und publikumsintensiven Dienstleistungen soll im ZRK-Gebiet auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.<sup>30</sup> Angestrebt wird eine gemischte Nutzungsstruktur aus Dienstleistungen, Handel, Wohnen, nichtstörendem Gewerbe sowie Kultur- und Bildungsangeboten, die ein vielfältiges und produktives Leben vor Ort ermöglicht. Ansiedlungen außerhalb dieser Bereiche dürfen nicht zur Schwächung der Ortskerne und Versorgungsbereiche führen.

### 3.3.1

#### STÄRKUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Verwaiste Innenstädte mit Leerständen, Lebensmittelmärkte und Outlet-Zentren an Ortsrandlagen mit schlechter Anbindung an die Wohnquartiere – diese Szenarien werden unweigerlich entstehen, wenn kleinräumige Entwicklungsstrategien forciert werden, die die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche außer Acht lassen. Unter zentralen Versorgungsbereichen werden im vorliegenden SRK 2030 Standortbereiche verstanden, die auf kleinräumiger Ebene die Einrichtungen der Daseinsvorsorge bündeln und stärken.

Der Begriff der Daseinsvorsorge umfasst hier vor allem die Sicherung des Zugangs der Menschen zu den grundlegenden Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Bildung, Verwaltung, Gerichten, Sport- und Kulturstätten sowie zu Geschäften für den täglichen sowie wiederkehrenden Bedarf.<sup>31</sup> Der planerische Leitgedanke ist eine Bündelung der oben genannten Einrichtungen an gut er-

schlossenen Orten mit einer guten bis sehr guten Anbindung an den ÖPNV.

Für die Bestimmung, Verortung und planerische Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche sind neben den lokalen Standortmerkmalen sowie den Entwicklungspotenzialen auch die Beachtung der Zuordnung zu jenen Bereichen wichtig, wo die Nutzerinnen und Nutzer wohnen und arbeiten, denn die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen der Versorgung der Bevölkerung dienen.<sup>32</sup>

Die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche ist eng verknüpft mit einer Diskussion um gleichwertige Lebensverhältnisse. Dieses elementare Leitbild der Raumordnung ist auf Disparitäten durch Wanderungsbewegungen in bestimmte Oberzentren zurückzuführen, die teilweise als „Schwarmstädte“ bezeichnet werden.<sup>33</sup> Teilweise geht diese räumliche Konzentration mit einem Verlust an Lebensqualität in den dünner besiedelten Räumen einher, so dass auf Ebene der Infrastrukturen ein Ausgleich erfolgen muss, um das Gleichgewicht zu wahren. Damit wird ein Beitrag geleistet, räumliche Gerechtigkeit wieder als politisches Ziel zu verstehen und entsprechend umzusetzen.<sup>34</sup>

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) des ZRK steuert die Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet. Er legt die zentralen Versorgungsbereiche fest, in denen eine gemischte Nutzung (Dienstleistungen, Handel, Wohnen, nicht-störendes Gewerbe, Kultur- und Bildungsangebote) angestrebt wird. Insgesamt soll mit der Kommunalen Entwicklungsplanung die fußläufige, wohnungsnahere Erreichbarkeit der Nahversorgung gesichert werden. Durch die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche soll ein attraktives, lebendiges Kerngebiet bewahrt und optimiert werden.

### 3.3.2

#### NUTZUNG BESTEHENDER EINRICHTUNGEN

Die Strategie der Nutzung bestehender Einrichtungen ist als Ergänzung zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu sehen. Und wiederum befindet man sich in thematischer Nähe zur Daseinsvorsorge, die als ein Teil der öffentlichen Leistungserbringung verstanden werden kann.

30 vgl. Zweckverband Raum Kassel: Kommunalen Entwicklungsplan Zentren. Kassel 2015, S. 7

31 vgl. Vallée, Dirk (2018), Zentraler Versorgungsbereich. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover 2018, S. 2982

32 / 33 vgl. ebd. / vgl. Empirica (Hrsg.): Schwarmstädte in Deutschland 2015. Im Internet: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/schwarmstaedte-in-deutschland-2015/> (abgerufen am 21.01.2021)

34 Siehe weiterführend: Akademie der Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL) (Hrsg.): Nachrichten der ARL\_01-02/2020 - Räumliche Gerechtigkeit. 50. Jahrgang. Hannover 2020

Angebote und Dienstleistungen werden von der freien Wirtschaft oder der öffentlichen Hand im Interesse der Allgemeinheit erbracht. Solche „Dienstleistungen von allgemeinem Interesse“ lassen sich in drei Kategorien einteilen: nicht-wirtschaftliche Dienstleistungen, Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse und Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse.<sup>35</sup>

Die Bandbreite reicht von Feuerwehr bis Krankenhaus, von Hortbetreuung bis zur Universität. Hier gilt es, bestehende Strukturen zu stärken und zukunftsfähig aufzustellen, um den im Wandel befindlichen Rahmenbedingungen und Ansprüchen möglichst optimal gerecht werden zu können. Der ZRK stellt seinen Mitgliedskommunen eine Arbeitshilfe zur Verfügung, die gute und instruktive Beispiele enthält, wie die Infrastrukturplanung auf Basis der Leitziele und Entwicklungsstrategien des vorliegenden Konzepts auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung operationalisiert werden kann (vgl. Kapitel 4.2). Die potenziellen Nutzer der Infrastrukturen aus allen Generationen (vom Schulkind bis zum Hochbetagten) sollten nach Möglichkeit mitgestalten und Einfluss nehmen können, damit die Infrastrukturen auch angenommen und genutzt werden. Dabei muss die Verträglichkeit mit anderen Nutzungen (z.B. Wohnen) geprüft werden, um Nutzungskonflikte (z.B. Lärm, ruhender und fließender Verkehr durch an- und abreisende Nutzer) so gering wie möglich zu halten.

### 3.3.3

#### ENTWICKLUNG ENTLANG VON VERKEHRSFRAKTRUKTUREN

Mit der Entwicklung von Siedlungen entlang von (bestehenden) Verkehrsinfrastrukturen wird eine Bündelung bedeutender Verkehrsachsen (z.B. ÖPNV, Autobahnen und Fernstraßen, Radfernwege) in einem bestimmten Korridor verfolgt. Insbesondere geht es dabei um die Wirkung von ÖPNV-Strukturen in die Peripherie hinein und eine damit verbundene Schaffung attraktiver Wohn- und Arbeitsräume nicht nur im Oberzentrum.

Bei der konkreten Umsetzung der Siedlungsplanung gilt es der weiteren Zersiedelung entgegen zu wirken, indem vor allem entlang von Bahnstrecken verdichtet gebaut

wird. Der Verkehrsforscher Andreas Knie formuliert dies plakativ: „Baut kompakter und in der Nähe von Bahnstrecken“.<sup>36</sup> Diesen Ansatz gilt es in der Region Kassel dahingehend aufzulösen, dass neben den Bahn- und Regio-tram-Linien auch leistungsstarke Buslinien zur Anbindung der ländlichen Räume mit ÖPNV vorhanden sind. Die Planung der ÖPNV-Infrastruktur, die in enger Abstimmung mit dem NVV erfolgt, wird als Teil des Umweltverbundes durch intelligente und abgestimmte Radverkehrsentwicklung unterstützt. Dabei wird es auch darauf ankommen, insbesondere für kurze Wege die Infrastruktur für Fußgänger nicht zu vernachlässigen.

Eine positive Wirkung kann in der Region Nordhessen bereits entlang der Achsen des schienengebundenen ÖPNV (SPNV) erkannt werden. Insbesondere entlang der Regio-Tram-Linien und anderer leistungsfähiger Strecken des SPNV ist eine deutlich steigende Nachfrage nach Wohnraum und nach gewerblichen Flächen zu verzeichnen. Zu nennen sind hier neben den Straßenbahnlinien nach Vellmar, Baunatal und ins Lossetal (Kaufungen - Helsa - Hessisch Lichtenau), den RT-Strecken in die Mittelzentren Wolfhagen, Hofgeismar und Melsungen auch die Regionalbahnlinien nach Wabern und Treysa sowie (mit Einschränkungen) nach Bad Wildungen, nach Bad Arolsen und Korbach oder nach Witzenhausen und Eichenberg. Orte, die im Einzugsbereich leistungsfähiger SPNV-Achsen liegen, haben eine positive Entwicklungsperspektive, die sich auch in steigenden Siedlungsflächenbedarfen widerspiegelt. Durch eine Bündelung entlang von Verkehrsinfrastrukturen sind auch positive Entwicklungen für Landschaft, Forst- und Landwirtschaft zu erwarten, da eine weitere Zersiedelung des ländlichen Raums und damit eine Zerschneidung bislang zusammenhängender Räume verhindert wird. Im urbanen Bereich können mit dieser Strategie bis dato brachgefallene Flächen entlang von Bahntrassen oder im Bereich von (Güterverkehr-)Bahnhöfen neu genutzt und umgestaltet werden.

35 Gramlich, Ludwig, et al: Zukunftsorientierte Daseinsvorsorge. Zeitgemäße Ausgestaltung statt ideologischer Schranken. In: Wirtschaftsdienst 99, 789-794. Im Internet: <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2019/heft/11/beitrag/zukunftsorientierte-daseinsvorsorge-zeitgemaesse-ausgestaltung-statt-ideologischer-schranken.html> (abgerufen am 08.01.2021). 2019

36 Schwietering, Caspar: Wie die Verkehrswende auf dem Land gelingt. In: Zeit online. Im Internet: <https://www.zeit.de/mobilitaet/2019-11/verkehrspolitik-verkehrswende-land-mobilitaet-klimaschutz> (abgerufen am 21.01.2021). 2019

# 3.4

## FUNKTIONEN MISCHEN

Vielfalt und Multifunktionalität bilden wesentliche Attraktivitätsfaktoren für urbane Stadt- und Ortsteilzentren und lebendige Quartiere. Die Schaffung einer ortsverträglichen Nutzungsmischung ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Innenentwicklung von Bedeutung. Quartiere werden durch Nutzungsgemischte Strukturen robuster und weniger anfällig für Störungen. Die „Stadt der kurzen Wege“ führt auch zu einer verbesserten Auslastung von Infrastrukturangeboten, vermeidet unnötige Verkehre und fördert die Nahmobilität, wodurch Emissionen reduziert werden und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Spätestens mit dem seit den 1990er Jahren postulierten städtebaulichen Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung gilt es ökologische, ökonomische und soziale Ziele der Stadtentwicklung miteinander zu verbinden. Die „Agenda 21“ und die darauf aufbauende „Leipzig Charta für eine nachhaltige europäische Stadt“ sind Ausdruck eines globalen Konsenses und einer politischen Verpflichtung auf höchster Ebene zur Zusammenarbeit im Bereich von Entwicklung und Umwelt. Darin wird die räumliche Trennung der Wohn- und Arbeitswelt, die sich im Zuge der Verstädterung und Industrialisierung etabliert hatte, kritisch hinterfragt. Die Zunahme wohnverträglicher Betriebe (u.a. Kreativwirtschaft), die Digitalisierung der Arbeitswelt mit immer besseren Netzstrukturen durch Glasfaser-Ausbau und mobile Arbeitsformen, sowie nicht zuletzt die Herausforderungen des Klimawandels, führen seitdem mehr und mehr zu einer Renaissance der Funktionsmischung als städtebauliches Leitbild.

Dieses Leitbild ist auch für das Verbandsgebiet des ZRK handlungsleitend und wird durch folgende Strategien gefördert:

- Nutzungsvielfalt
- Differenzierte Bau- und Wohnformen
- Kurze Wege

### 3.4.1

#### NUTZUNGSVIELFALT

Voraussetzung für eine möglichst breite Mischung unterschiedlicher Funktionen in einem Stadtquartier oder einem Ortsteil ist eine möglichst große Vielfalt unter-

schiedlicher Nutzungsangebote. Dabei sind die Begriffe Funktion und Nutzung von Gebäuden nicht zwingend gleichzusetzen. Neue Ideen für Nach- bzw. Umnutzungen sind zumeist möglich.

Eine Konzentration verschiedener Nutzungen, insbesondere Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Verwaltung und Wohnen, findet sich besonders in den gewachsenen Zentren der Stadt- oder Ortsteile wieder. In ihnen befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die eine Versorgungsfunktion, auch über das Zentrum hinaus, wahrnehmen. Deshalb sind dort auch die zentralen Versorgungsbereiche mit besonderen Privilegien (z.B. Steuerung des großflächigen und überörtlichen Einzelhandels durch die KEP-Zentren des ZRK<sup>37</sup>) verortet.

Ausgehend von diesem räumlichen Bezug steht bei Betrachtung der (vorhandenen beziehungsweise angestrebten) Nutzungsvielfalt meistens der Quartiersbezug im Mittelpunkt. Aber auch kleinräumigere Dimensionen von Nutzungsvielfalt (zum Beispiel auf Block- oder Gebäudeebene) können durchaus Wirkung entfalten. Neben der funktionalen Dimension der Nutzungsvielfalt (Wohnen, Arbeiten etc.) spielt auch die soziale Dimension eine wichtige Rolle, um eine ungleiche Verteilung unterschiedlicher sozialer Gruppen möglichst zu minimieren.

Die konkrete Ausgestaltung der Planung zur Ermöglichung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt wird dann im Regelfall auf der Ebene der verbindlichen Planung erfolgen. Um Nutzungsmischung sicherzustellen, bedarf es häufig einer detaillierten planerischen Steuerung. Die rechtlich hierfür zur Verfügung stehenden Gestaltungsmöglichkeiten (u.a. § 1 Abs. 4–10 BauNVO) sind sehr flexibel und vielfältig und erlauben es, selbst die vertikale Gliederung von Nutzungen auf den einzelnen Baugrundstücken festzulegen. Unter Verwendung dieser Möglichkeiten kann eine vergleichsweise kleinstrukturierte Mischung verschiedener Gebietstypen innerhalb eines Plangebiets erreicht werden.<sup>38</sup> Eine zu detaillierte Steuerung kann allerdings auch hinderlich sein, wenn durch die Bauleitplanung zunächst allgemeine Anreize gesetzt werden sollen (Angebotsplanung).

Bereits bei der Entwicklung neuer Quartiere oder der planerischen Umgestaltung von Bestandsquartieren sowie

37 Zweckverband Raum Kassel: Kommunalen Entwicklungsplan Zentren. Kassel 2015.

38 vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU) (Hrsg.): Grundlagenforschung zur Baugebietstypologie der Baunutzungsverordnung. Berlin 2014, S. 33ff.

auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollte grundsätzlich auch die Nutzung der Gebäude und öffentlichen Räume gleichwertig mitgedacht werden. Dabei geht es nicht nur um zwingende Notwendigkeiten, sondern auch um eine Angebotsplanung, die nach Abschluss der Maßnahmen eine möglichst große Nutzungsvielfalt ermöglicht, ohne dass erneut größere bauliche Änderungen an den Gebäuden oder Freiflächen vorgenommen werden müssen. Hier ist also vor allem eine vorausschauende, präventive Planung geboten.

### 3.4.2

## DIFFERENZIERTE BAU- UND WOHNFORMEN

Das Kriterium „differenzierte Bau- und Wohnformen“ kann im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung auf zweierlei Weise interpretiert werden.

Zum einen geht es (sowohl in Wohnsiedlungen als auch in Gewerbegebieten) um eine möglichst vielfältige Struktur baulicher Typologien, die eine abwechslungsreiche räumliche Gestalt mit sich bringen. Sprich: möglichst keine monotone Gleichförmigkeit, sondern eine Gebäudesprache, die auf die Bedürfnisse des Betrachters nach Individualität Rücksicht nimmt. Damit geht im Bereich der Wohnnutzung auch eine möglichst vielfältige Struktur unterschiedlicher Typologien einher (Wohnungsgrößen, Zuschnitt der Räume, Ausstattungsmerkmale), die eine Voraussetzung dafür darstellt, dass die Zusammensetzung der Bewohnerschaft ebenfalls möglichst breit gestreut ist (unterschiedliche Sozialstrukturen).

Zum anderen kann für Wohnnutzungen auch eine Differenzierung nach unterschiedlichen Wohnformen eine wichtige Rolle spielen. Nicht nur selbstgenutztes Eigentum, sondern auch Mietwohnungen, Genossenschaften oder andere alternative Wohnformen wie bspw. im Rahmen des Miethäusersyndikats<sup>39</sup> ermöglichen eine soziale Durchmischung und tragen schon alleine aufgrund ihrer teilweise bewussten Abgrenzung zu den „Standard-Wohnformen“ auch zu einer abwechslungsreichen Mischung auf Quartiersebene bei.

Insgesamt gilt auch in der Region Kassel: Wohnwünsche

sind vielfältig. Sie unterscheiden sich nach den persönlichen Lebensumständen und den individuellen Wohnansprüchen. Dabei spiegeln sich die Vorstellungen und Anforderungen an das Wohnen zum einen in den Räumen selbst wider, zum anderen in der Form der gelebten Nachbarschaft und Gemeinschaft. Viele Menschen wünschen sich einen stärkeren gemeinschaftlichen Zusammenhalt und engere Bindungen an die Nachbarschaft. Gemeinschaftliche Wohnformen bieten dafür zahlreiche Möglichkeiten. In der Region Kassel sind gemeinschaftliche Wohnformen bislang noch relativ wenig ausgeprägt und beschränken sich i.W. auf das Oberzentrum.

Dies muss nicht so bleiben. Viele Indizien sprechen dafür, dass gemeinschaftliches Wohnen perspektivisch eine weiterwachsende Bedeutung erfährt. Insbesondere wird gemeinschaftliches Wohnen als Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen und Trends wie den demografischen Wandel, die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und den Wunsch nach Einbettung in eine nachbarschaftliche Gemeinschaft gesehen.<sup>40</sup> Gleichwohl ist nicht zu erwarten, dass alternative Wohnformen in Nordhessen zu einem Massenphänomen werden.

### 3.4.3

## KURZE WEGE

Das Leitbild der Stadt der kurzen Wege hat seine Wurzeln in der Diskussion um eine nachhaltige Stadtentwicklung in den 1990er Jahren. Insbesondere die alltäglichen Aufgaben, wie der Weg zur Arbeit und zur Ausbildung, zum Einkaufen oder zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollen möglichst wenig Zeit in Anspruch nehmen und möglichst ohne Auto zu erledigen sein.<sup>41</sup>

Die Auswertung aktueller Diskurse zeigt, dass das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ seine Aktualität nicht eingebüßt hat. Implizit oder explizit steckt es in verschiedenen politischen Strategien, mit denen aktuell auf die Herausforderungen der Gegenwart reagiert wird. Insbesondere gehen von der europäischen Ebene verschiedene Impulse aus, Verkehr und Siedlung im Zusammenhang zu sehen. Gerade der Ansatz „SUMP – Sustainable Urban Mobility Planning“ bietet die Chance, an das Verhältnis von Verkehr und Siedlung neu heranzugehen.<sup>42</sup>

39 vgl. Miethäuser Syndikat: Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften! Im Internet: <https://www.syndikat.org/de> (abgerufen am 01.02.2021)

40 vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Neues Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Bonn 2014.

41 vgl. Umweltbundesamt (Hrsg.): Leitkonzept – Stadt und Region der kurzen Wege. Sachverständigen Gutachten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Dessau-Roßlau 2011.

42 vgl. Arndt, Wulf-Holger et al: Integration von Ansätzen geteilter Mobilität in nachhaltigen urbanen Verkehrsentwicklungsplänen (SUMP) - Ein Themenleitfaden (herausgegeben von Deutschen Institut für Urbanistik). Berlin 2000.

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist ein Kernthema sowohl der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als auch der Biodiversitätsstrategie. Es besteht ein enger Zusammenhang mit den Zielen und Maßnahmen einer „Stadt der kurzen Wege“. Eine effektive Reduktion der Flächenneuanspruchnahme erfordert jedoch ein Handeln, das über den Wirkungskreis der Stadt hinaus in die Region geht, sodass sich der Blick nicht mehr nur auf die Stadt, sondern auch auf die „Region der kurzen Wege“ zu richten hat.

Auch im Wirtschaftsverkehr sowie im ÖPNV spielen kurze Wege eine wichtige Rolle. Beim Transport von Gütern findet beispielsweise das Konzept des ‚Kollaborativen Transports‘ als Sharing-Angebot immer mehr praktische Anwendung (Fachtagung CIVITAS 2016)<sup>43</sup>. Es beschreibt die gemeinsame Nutzung von Lagerflächen (Hubs, Mikrokonsolidierungszentren, etc.), Lieferfahrzeugen oder anderen Betriebsmitteln bzw. Abläufen innerhalb der Transportkette und ermöglicht es Lieferunternehmen, Betriebskosten zu sparen, indem die Effizienz innerhalb der Transportkette erhöht wird.

Im Kontext des ÖPNV ermöglichen sogenannte Mobilitäts-Hubs eine möglichst nahtlose Verknüpfung von Verkehrsmitteln, um so Multi- und Intermodalität als Alternative zum privaten Pkw zu etablieren. Die Mobilitätsstationen verknüpfen zum einen die Nutzung von traditionellen Verkehrsmitteln wie Fahrrad oder Auto mit öffentlichen Verkehrsmitteln (bspw. Park & Ride an Bahnhöfen, Bike-Sharing an ÖPNV-Haltestellen). Aufgrund der verbreiteten Nutzung von digital- bzw. Smartphone-basierten Informations- und Mobilitätsangeboten ermöglichen sie zum anderen einen einfachen Zugang zu neuen Mobilitätsformen oder geteilten Verkehrsmitteln. Sie sollen besonders in städtischen Gebieten sowohl eine intermodale Verknüpfungsfunktion übernehmen als auch multimodale Mobilität fördern. Ziel ist es, den Umweltverbund zu stärken und wertvolle Flächen im öffentlichen Raum für andere Nutzungen zu gewinnen. Neben Car- und Bike-Sharing-Angeboten findet man an Mobilitätsstationen typischerweise Radabstellbügel und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, oder bisweilen auch Packstationen oder Schließfächer zur Aufbewahrung z.B. von Fahrradhelmen. Sie befinden sich häufig an oder in der Nähe von Knotenpunkten bzw. Bahnhöfen des ÖPNV. Dezentrale

Mobilitätsstationen befinden sich vornehmlich in wohnort- bzw.- arbeitsplatznahen Lagen.<sup>44</sup>

Bei der Planung neuer Quartiere oder den Umbau von Bestandsgebieten können kurze Wege v.a. dadurch gewährleistet werden, dass die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel (zu Fuß, mit dem Rad, mit ÖPNV, mit PKW) frühzeitig mitgedacht wird und die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der entsprechenden Infrastrukturen gesichert wird. Von der ÖPNV-Haltestelle über die Ladeinfrastruktur für alternative Verkehrsmittel, vom Radschnellweg bis zum barrierefreien Fußgängerweg reichen hier die Aspekte, die es zu beachten gilt.



43 Dokumentation der Fachtagung CIVITAS 2016: Abschlusstagung CIVITAS + emove am 24. und 25. Oktober 2016 in Aachen. Im Internet: <https://www.isb.rwth-aachen.de/cms/ISB/Der-Lehrstuhl/Aktuelle-Meldungen-Archiv/~lkmw/Abschlusstagung-CIVITAS-emoove/> (abgerufen am 19.1.2021)

44 vgl. Geschäftsstelle Zukunftsnetz Mobilität NRW (Hrsg.): Handbuch Mobilstationen Nordrhein-Westfalen. Dort-mund 2015.



# 4.

## **HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG**

Als Teil der kommunalen Entwicklungsplanung des ZRK erfüllt das vorliegende SRK 2030 die Aufgabe, die Grundsätze und Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung in den Mitgliedskommunen zu formulieren. Zur Umsetzung der hier festgeschriebenen Leitziele und Strategien werden im vorliegenden Konzept Handlungsansätze und Empfehlungen formuliert, die dazu dienen, den durch das SRK 2030 aufgespannten Rahmen für die Praxis zu operationalisieren. Damit bleibt das SRK 2030 kein theoretisches Konzept, sondern entfaltet eine hohe Wirksamkeit für die Planungspraxis.

Diese Operationalisierung erfolgt auf zweierlei Weise:

- Zum einen erlangen die im SRK enthaltenen Leitziele und Strategien mit Verabschiedung des Konzepts durch die Verbandsversammlung eine kommunalrechtliche Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen. Somit werden die Inhalte des SRK 2030 auch handlungsleitend für die anderen Teilbereiche der kommunalen Entwicklungsplanung im ZRK-Gebiet sowie für alle weiteren raumwirksamen Planungsanlässe im Verbandsgebiet.
- Zum anderen ergeben sich darauf aufbauend auch Handlungsansätze für die verschiedenen Verfahrensschritte der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, auf die nachstehend ausführlich eingegangen wird.

Damit ist das Ziel verbunden, Planungsanlässe unterschiedlicher Art künftig noch transparenter und vergleichbarer durchführen zu können, als dies bislang der Fall war.

## 4.1

### VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die mit den Mitgliedskommunen abgestimmten und im SRK 2030 aufgeführten Potenzialflächen der Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe) stellen einen Möglichkeitsraum dar und werden deshalb – abweichend von der bislang gängigen Praxis – nicht automatisch in den Flächennutzungsplan des ZRK übernommen. Vielmehr sollen im Rahmen von FNP-Änderungsverfahren für jedes einzelne Vorhaben die Leitziele und Strategien der Siedlungsentwicklung des SRK anhand eines detaillierten Kriterienrahmens überprüft werden, um ggf. eine Anpassung

des Planungsvorhabens vorzunehmen. Auf diese Weise erfolgt die Qualitätssicherung bei der Umsetzung der Planung. Weiterhin ist durch diesen Ansatz gewährleistet, dass die Gremien des ZRK, insbesondere die Verbandsversammlung, im Rahmen der Verfahrensführung jederzeit über die Flächenentwicklung entscheiden.

Der anzuwendende Kriterienrahmen ergibt sich aus den im vorliegenden Konzept ausführlich dargelegten Leitzielen und Strategien, aus denen sich die Qualitätsmaßstäbe für FNP-Änderungsverfahren ableiten lassen. Die Ausgestaltung und Anwendung des Kriterienrahmens wurde durch den Vorstand des ZRK dem Verbandsdirektor bzw. der Geschäftsstelle übertragen. Der Vorstand ist dabei eng einzubinden und die Verbandsversammlung in geeigneter Form zu unterrichten.

Um eine möglichst einfache Handhabung dieses Kriterienrahmens zu ermöglichen, hat die ZRK-Geschäftsstelle ein Verfahren entwickelt, das den Mitgliedskommunen ein transparentes und lösungsorientiertes Werkzeug für den Prozess des FNP-Änderungsverfahrens ermöglicht.

Den Kern des internen, operationalisierten Prozesses bildet ein Planungsgespräch zwischen der Gemeinde und dem ZRK, das in ausreichendem zeitlichem Abstand vor der formellen Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens stattfindet.

Vorab werden zunächst die Mindestkriterien des SRK 2030 überprüft, wie:

- Einhaltung des Mindestdichtewertes bei Wohnquartieren,
- Interkommunalität bei Gewerbegebieten,
- Erstellung eines Energiekonzeptes, sofern erforderlich.

Solange diese Mindestkriterien nicht erfüllt werden, sind zunächst keine weiteren Schritte in Richtung der Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens möglich. Eine Anpassung der Planungsabsichten durch die Gemeinde ist notwendig.

Nach Feststellung der Erfüllung der Mindestkriterien leitet ein qualitativer Gesprächsleitfaden durch das vertiefende Planungsgespräch. Die Themen im Gesprächsleitfaden ergeben sich aus den im vorliegenden Konzept formulierten Leitzielen. Mittels der vorgegebenen Fragestellungen,

für deren Beantwortung es jeweils einer Erörterung der geplanten Maßnahmen bedarf, lässt sich in einem überschaubaren Zeitumfang ein erstes Bild über das Vorhaben entwerfen. Der Gesprächsleitfaden soll gemeinsam von den zuständigen Mitarbeitenden der Kommunalverwaltung und den Planenden beim ZRK beantwortet werden. Bei Bedarf können auch bereits in diesem Stadium weitere Akteure hinzugezogen werden. Durch den ZRK wird das Planungsgespräch dokumentiert und ausgewertet.

Das Ziel des Planungsgesprächs besteht darin, die Gemeinden bei Entscheidungen im Kontext des Planungsvorhabens zu begleiten und gemeinsam verschiedene Möglichkeiten, Varianten, Optionen der Planung durchzuspielen. Auf diese Art soll der Möglichkeitsraum einer künftigen Entwicklung mit Ideen und Anregungen für eine zukunftsweisende Planung konkretisiert werden.

Zeigt sich im Ergebnis des Planungsgesprächs, dass die Mehrzahl der vorgegebenen Kriterien mit dem Planungsvorhaben noch nicht erfüllt werden kann, sollte die Kommune ihre Planungsabsichten anpassen und dann erneut mit dem ZRK abstimmen.

Die formale Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens (Einleitungsbeschluss durch den Vorstand des ZRK) kann jedenfalls erst dann vollzogen werden, wenn der Kriterienrahmen mehrheitlich positiv erfüllt wird.

Das hier beschriebene Verfahren der Qualitätssicherung trägt dazu bei, möglichst frühzeitig die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Auswirkungen von neuen Flächenplanungen in den Blick zu nehmen, Fehlplanungen zu vermeiden, den Flächenverbrauch zu minimieren und Standort-Debatten zu versachlichen und transparenter zu machen.

## 4.2

### VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Die Inhalte des vorliegenden Konzepts, also die Leitziele und Strategien, sollen im ZRK-Gebiet auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Wirkung entfalten. Vielfach wird es überhaupt auf dieser planerischen Ebene erst möglich sein, bestimmte Kriterien in der Planungspraxis zu operationalisieren, weil erst bei der konkreten Umsetzung die entsprechenden Steuerungs- und Regelungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand zum Tragen kommen.

Beispielsweise können nur im Bebauungsplan Festsetzungen konkreter Bepflanzungen oder zur Dachbegrünung erfolgen. Auch die Planung einer Reduzierung von Flächenversiegelung sowie einer angepassten Oberflächenversiegelung durch Nutzung wasserdurchlässiger Beläge wird ausschließlich in der verbindlichen Bauleitplanung oder durch individuelle Vereinbarungen (z.B. im Rahmen städtebaulicher Verträge) geregelt werden können. Gleiches gilt für zahlreiche weitere Aspekte, die sich durch die Anwendung und Umsetzung der im vorliegenden Konzept enthaltenen Leitziele und Strategien ergeben.

Um die Mitgliedskommunen auch auf dieser planerischen Ebene zu unterstützen, wird die Geschäftsstelle eine Arbeitshilfe mit instruktiven Anwendungsbeispielen erarbeiten. Diese Arbeitshilfe wird für Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung im Bestand und auf Erweiterungsflächen jeweils beispielhafte Ansätze aufzeigen, mit denen die Ziele und Strategien des SRK 2030 vor Ort „mit Leben gefüllt“ werden können.

Die Arbeitshilfe wird im Laufe des Jahres 2021 vorgelegt und ergänzt das vorliegende Siedlungsrahmenkonzept.



